

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianchelli Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Geom. Bianchelli Enrico, con studio in Via Ippolito Nievo, 11 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email enrico.bianchelli@gmail.com, PEC e.bianchelli@pecgeometrian.it, Tel. 071 9160792, Fax 071 9160792, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA FRANCESCO PETRELLI, 55, piano 1

TRATTASI DI EDIFICIO RESIDENZIALE SITUATO IN ZONA PREGIATA CON SERVIZI, VERDE ED IMPIANTI SPORTIVI E NELLE VICINANZE DELLA SPIAGGIA DEL LUNGOMARE MAMELI DI SENIGALLIA.

L'IMMOBILE E' POSIZIONATO SUL PRIMO BLOCCO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DI TESTATA AL PRIMO PIANO CON PIANO TERRA NEGOZI E AL PIANO SECONDO ABITATIVO.

LA ZONA E' BEN COLLEGATA CON MEZZI PUBBLICI, ATTREZZATA CON PARCHEGGI E SCUOLE.(VEDI FOTO N.1-2-3) ALLEGATO N.1- ESTRATTO DI MAPPA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA FRANCESCO PETRELLI, 55, piano 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	98,43 mq	108,43 mq	1	108,43 mq	2,70 m	1
Autorimessa	18,46 mq	20,25 mq	0,50	10,13 mq	2,60 m	s1
Balcone scoperto	20,51 mq	20,51 mq	0,25	5,13 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				123,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1987 al 16/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1658, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 54,43 Piano S1
Dal 23/03/1987 al 16/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1658, Sub. 25 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 624,91

		Piano 1°
Dal 16/09/1996 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1658, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 21 mq Rendita € 54,43 Piano S1
Dal 16/09/1996 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1658, Sub. 25 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 624,91 Piano 1°

CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/09/1996 VIENE ACQUISTATO APPARTAMENTO E GARAGE CON ATTO NOTAIO SGOLACCHIA DI SENIGALLIA REPERTORIO N.148572/18101.(VEDI ALLEGATO N.2 - ATTO DI COMPRAVENDITA)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1658	25		A2	4	5,5	116 mq	624,91 €	1°	
	5	1658	6		C6	6	17	21 mq	54,43 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE.
(ALLEGATO N.3- PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO, ALLEGATO N. 4- VISURA CATASTALE APPARTAMENTO, ALLEGATO N.5- PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE, ALLEGATO N.6- VISURA CATASTALE GARAGE.)

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E D'USO.

PARTI COMUNI

CORTE ESTERNA B.C.N.C.SUB.1 PARTICELLA 1658, SUB.2 B.C.N.C. ASCENSORE,SCALA PORTICO E SPAZI DI MANOVRA.

(ALLEGATO N.7- ELABORATO PLANIMETRICO)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE E COSTRUITO CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., CON SOLAI DI PIANO E COPERTURA IN LATERO CEMENTO CON PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO-SOGGIORNO CON CAMINETTO D'ANGOLO,CUCINA,RIPOSTIGLIO,DUE STANZE DA LETTO,UNO STUDIO,DUE BAGNI, DISIMPEGNO E TRE BALCONI.

LE RIFINITURE SONO:

- PAVIMENTO IN MARMETTONI DI GRANITO SU TUTTI GLI AMBIENTI ESCLUSI LE DUE CAMERE LETTO IN LEGNO E I DUE BAGNI IN CERAMICA;
- PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE;
- BAGNO GRANDE CON VASO,BIDET,LAVABO E VASCA IN VETRO CHINA CHIARO;
- BAGNO PICCOLO COLLEGATO ALLA CAMERA DA LETTO CON VASO,BIDET, LAVABO E NICCHIA DOCCIA;
- PORTE INTERNE IN PARTE A VETRO ED IN PARTE TAMBURATE E LACCATE BIANCHE;
- FINESTRE E PORTE-FINESTRE IN LEGNO MORDENZATO MOGANO E VETRO TERMICO CON TENDE E SERRANDE IN PLASTICA;
- PORTONE D'INGRESSO BLINDATO;
- IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA DEL TIPO SFILABILE;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIA MURALE A GAS-METANO ED ELEMENTI RADIANTI IN GHISA;

LA SUPERFICIE NETTA è DI MQ. 98,43 E BALCONI DI MQ. 20,51.

LO STATO D'USO E MANUTENZIONE E' BUONO (VEDI FOTO N. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16).

AL PIANO SOTTOSTRADA E' POSIZIONATO IL GARAGE CON PAVIMENTO IN PIASTRELLE DI CERAMICA E PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE,CON ILLUMINAZIONE DA BOCCA DI LUPO E PORTA BASCULANTE IN FERRO DI INGRESSO.

SUPERFICIE NETTA MQ. 18,46.

LO STATO D'USO E MANUTENZIONE E' DISCRETO (VEDI FOTO N. 17-18)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIG.**** Omissis **** CONIUGI DEBITORI E DAL LORO FIGLIO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/03/1987 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

16/09/1996		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SGOLACCHIA	23/03/1987	84470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/1996 al 22/10/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SGOLACCHIA	16/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 14/12/2012
Reg. gen. 23048 - Reg. part. 3587
Importo: € 295.122,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 147.560,02
Rogante: NOTAIO BIONDI DI SENIGALLIA
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 79491
N° raccolta: 21609

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 09/06/2015
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1409
Importo: € 204.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 102.000,00
Rogante: NOTAIO BIONDI DI SENIGALLIA
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 82957
N° raccolta: 23921

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 19/09/1996
Reg. gen. 14630 - Reg. part. 9754
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 20/09/2024
Reg. gen. 20082 - Reg. part. 14398
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

IL P.R.G. DEL COMUNE DI SENIGALLIA INSERISCE TALE IMMOBILE NELLA "ZONA BRO RESIDENZIALE CONSOLIDATE DI INCREMENTO 0" DI CUI ALL'ART. 16/A DELLA N.T.A. (ALLEGATO N.8 STRALCIO DI P.R.G.)

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 risulta agibile.

- CONNESSIONE EDILIZIA N.262/1984 E RELATIVE PRATICHE EDILIZIE N.59/1986, N.1083/1984, N.306/1982 (DOCUMENTI NON REPERIBILI AGLI ATTI COMUNALI COME DA RELAZIONE DELL'AMMISTRAZIONE COMUNALE;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 4/4/1986 PRATICA N.59/86 VARIANTE (VEDI ALLEGATO N.9);
- PERMESSO ABITABILITA'-AGIBILITA' PROT.N.10103 DEL 31/10/87 E PROT.N.14118 DEL 5/11/87;
- SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' RELATIVA ALL'APPARTAMENTO PRATICA EDILIZIA N. 19/194 DEL 28/8/2019 PROT.N.40387 DEL 13/6/2019 (ALLEGATO N.10);
- RICHIESTA DI AGIBILITA' TOTALE PERMESSO DI COSTRUZIONE PRATICA EDILIZIA N.262/84 PROP.N.63759

DEL 6/12/2011 (ALLEGATO N.11),

-D.I.A. N.503/587 PROT,N,32785 DEL 7/8/2003 A NOME DI # SABBATINI FABRIZIO # MODIFICHE ALL'ESECUZIONE DI N.2 BAGNI (ALLEGATO N.12)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO EDILIZIO, PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI ALL'APPARTAMENTO, PERTANTO OCCORRE ESEGUIRE UNA CILA IN SANATORIA ED UN NUOVO ACCATASTAMENTO, PER UN TOTALE DI €.2.000,00. TALE IMPORTO E' DA DECURTARE DALLA STIMA GENERALE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.952,56

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.272,50

Millesimi proprietà generale Appartamento 71,600 millesimi

Millesimi proprietà generale Garage 3,000 millesimi

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA FRANCESCO PETRELLI, 55, piano 1
TRATTASI DI EDIFICIO RESIDENZIALE SITUATO IN ZONA PREGIATA CON SERVIZI, VERDE ED IMPIANTI SPORTIVI E NELLE VICINANZE DELLA SPIAGGIA DEL LUNGOMARE MAMELI DI SENIGALLIA. L'IMMOBILE E' POSIZIONATO SUL PRIMO BLOCCO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DI TESTATA AL PRIMO PIANO CON PIANO TERRA NEGOZI E AL PIANO SECONDO ABITATIVO. LA ZONA E' BEN COLLEGATA CON MEZZI PUBBLICI, ATTREZZATA CON PARCHEGGI E SCUOLE.(VEDI FOTO N.1-2-3) ALLEGATO N.1- ESTRATTO DI MAPPA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1658, Sub. 25, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1658, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 296.856,00

NELLA VALUTAZIONE SONO STATE PRESE IN CONSIDERAZIONE LE VALUTAZIONI MEDIE DEI LUOGHI, LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE NEL CONTESTO URBANO E DELLO STATO D'USO E CONSERVAZIONE DEL BENE. DAL VALORE E' DA DECURTARE LA SOMMA DI €. 3.000,00 PER REGOLARIZZARE LA SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - VIA FRANCESCO PETRELLI, 55, piano 1	123,69 mq	2.400,00 €/mq	€ 296.856,00	100,00%	€ 296.856,00
Valore di stima:					€ 296.856,00

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.

Falconara Marittima, li 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bianchelli Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 18 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali



- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - P.R.G.
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A.
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA FRANCESCO PETRELLI, 55, piano 1
TRATTASI DI EDIFICIO RESIDENZIALE SITUATO IN ZONA PREGIATA CON SERVIZI, VERDE ED IMPIANTI SPORTIVI E NELLE VICINANZE DELLA SPIAGGIA DEL LUNGOMARE MAMELI DI SENIGALLIA. L'IMMOBILE E' POSIZIONATO SUL PRIMO BLOCCO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DI TESTATA AL PRIMO PIANO CON PIANO TERRA NEGOZI E AL PIANO SECONDO ABITATIVO. LA ZONA E' BEN COLLEGATA CON MEZZI PUBBLICI, ATTREZZATA CON PARCHEGGI E SCUOLE.(VEDI FOTO N.1-2-3)
ALLEGATO N.1- ESTRATTO DI MAPPA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1658, Sub. 25, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1658, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL P.R.G. DEL COMUNE DI SENIGALLIA INSERISCE TALE IMMOBILE NELLA "ZONA BR0 RESIDENZIALE CONSOLIDATE DI INCREMENTO 0" DI CUI ALL'ART. 16/A DELLA N.T.A. (ALLEGATO N.8 STRALCIO DI P.R.G.)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - VIA FRANCESCO PETRELLI, 55, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1658, Sub. 25, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1658, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	123,69 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E D'USO.		
Descrizione:	TRATTASI DI EDIFICIO RESIDENZIALE SITUATO IN ZONA PREGIATA CON SERVIZI, VERDE ED IMPIANTI SPORTIVI E NELLE VICINANZE DELLA SPIAGGIA DEL LUNGOMARE MAMELI DI SENIGALLIA. L'IMMOBILE E' POSIZIONATO SUL PRIMO BLOCCO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE DI TESTATA AL PRIMO PIANO CON PIANO TERRA NEGOZI E AL PIANO SECONDO ABITATIVO. LA ZONA E' BEN COLLEGATA CON MEZZI PUBBLICI, ATTREZZATA CON PARCHEGGI E SCUOLE.(VEDI FOTO N.1-2-3) ALLEGATO N.1- ESTRATTO DI MAPPA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIG.*** Omissis *** CONIUGI DEBITORI E DAL LORO FIGLIO.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 14/12/2012
Reg. gen. 23048 - Reg. part. 3587
Importo: € 295.122,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 147.560,02

Rogante: NOTAIO BIONDI DI SENIGALLIA
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 79491
N° raccolta: 21609

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 09/06/2015
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1409
Importo: € 204.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 102.000,00
Rogante: NOTAIO BIONDI DI SENIGALLIA
Data: 05/06/2015
N° repertorio: 82957
N° raccolta: 23921

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 20/09/2024
Reg. gen. 20082 - Reg. part. 14398
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****