

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Della Monaca Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Patti.....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 12/11/2024, il sottoscritto Ing. Della Monaca Augusto, con studio in Via Cupramontana, 1 - 60128 - Ancona (AN), email [ing.dellamonaca.augusto@gmail.com](mailto:ing.dellamonaca.augusto@gmail.com), PEC [augusto.dellamonaca@ingpec.eu](mailto:augusto.dellamonaca@ingpec.eu), Tel. 071 891649, Fax 071 891649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 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) - Lungomare Dante Alighieri 22, piano 2

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Senigallia, Lungomare Dante Alighieri, civico 22, piano secondo, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla via.

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) - Lungomare Dante Alighieri 22, piano 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Corridoio condominiale, altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	3510	180		A2	5	6,5 vani	112 mq	872,81 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

## PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono servitù di passaggio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Senigallia (AN), Lungomare Dante Alighieri n. 22. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo di un fabbricato costruito con C.E. C/99/220, permesso di costruire n. 05/27, D.I.A. n. S/05/888 e D.I.A n. S/07/117. Detto fabbricato si articola in 7 piani fuori terra e 2 piani sottostrada.

L'ingresso all'appartamento avviene attraverso la corte comune, a cui si accede dal lungomare, e dalla scala interna o a mezzo ascensore. Il fabbricato ha fondazioni a platea e struttura portante in cemento armato; la copertura è a terrazza praticabile. I paramenti esterni sono in muratura doppia con intercapedine isolante, intonacati e tinteggiati esternamente ed internamente.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso - cucina - soggiorno, due bagni, un disimpegno, tre camere, e un terrazzo coperto, comunicante, al piano. L'immobile ha pareti divisorie in muratura e laterizio in foglio, intonacate a civile e tinteggiate; i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono con telaio in metallo, con vetri doppi con intercapedine e serrande avvolgibili elettriche; il portoncino d'ingresso è in metallo e cristallo. L'altezza interna all' appartamento è di 2,70 m. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, centralizzato, con fan-coils e tubazioni sotto traccia, è funzionante. L'impianto elettrico, con cavi passati sotto traccia, è funzionante. L'impianto idrico è funzionante. L'immobile è in buono stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2000 al 14/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pane Marcello	30/10/2000	51365/9078	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	02/11/2000	13524	
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 14/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SGOLACCHIA DALMAZIO	14/07/2006	182920	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare	20/07/2006	11170	
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 01/07/2009  
Reg. gen. 14420 - Reg. part. 3446  
Quota: 1/1 piena proprietà  
Importo: € 2.250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Nasoni Umberto  
Data: 29/06/2009  
N° repertorio: 70512/9785

#### Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**  
Trascritto a Ancona il 20/10/2011  
Reg. gen. 21753 - Reg. part. 13980  
Quota: 1/1 piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Fondo patrimoniale a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto terzo, debitore non ipotecario, per la quota di 1/2 della piena proprietà cadauno in regime di separazione dei beni.
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 23/10/2024  
Reg. gen. 22793 - Reg. part. 16252  
Quota: 1/1 della piena proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Senigallia (AN), Lungomare Dante Alighieri 22, in zona

"B1 - a vocazione turistica della fascia costiera", di cui all'art. 16/l delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

area sottoposta ai seguenti vincoli di P.R.G.:

- misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico - ambiti di tutela ambientale e paesaggistica delle risorse geomorfologiche di cui all'art. 32/ter delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

piano di assetto idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (PAI):

- codice area E-09-0003, rischio idraulico area esondabile R4;

Piano Gestione Integrata Zone Costiere della Regione Marche:

- AREE Tr>100 - direttiva alluvioni limite della zona del tr>100;

zonizzazione acustica:

- classe IV - aree ad intensa attività umana;

come da certificato di destinazione urbanistica n. X/2024/255 del 16.12.2024 rilasciato dal Comune di Senigallia (AN).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

C.E. n.C/99/220 del 22.10.1999

Permesso di costruire n. 05/27 del 15.02.2005

D.I.A. n. S/05/88 del 13.10.2005

D.I.A. n. S/06/117 del 15.02.2006

Certificato di agibilità n. 06/33 del 29.06.2006

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "D" (attestato di prestazione energetica n. 20250415-042045-63766 della Regione Marche, allegato).

Riscontrata l'eliminazione di una parete di separazione tra i due terrazzi coperti, è stata effettuata una denuncia di variazione dall'Esperto, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

SCIA in sanatoria per regolarizzazione modifica: € 1.500,00

Sanzioni: € 516,00

Diritti di segreteria € 80,00

Complessivi € 2.096,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 21.

Spese ordinarie annue 01.06.2024 al 31.05.2025: € 6.622,74.

Spese ordinarie pregresse insolute 01.06.2023 - 31.05.2024: € 3.219,08.

Spese straordinarie insolute anni 2023 e 2024: € 20.330,49.

Diffida di pagamento del 23.10.2024 per un importo di € 16.191,66 oltre ad € 150,00 per spese e competenze legali.

## 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) - Lungomare Dante Alighieri 22, piano 2  
 Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Senigallia, Lungomare Dante Alighieri, civico 22, piano secondo, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla via.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3510, Sub. 180, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 616.000,00  
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.  
 Costi a carico dell'acquirente:  
 SCIA in sanatoria per regolarizzazione modifica: € 1.500,00  
 Sanzioni: € 516,00  
 Diritti di segreteria € 80,00  
 Complessivi € 2.096,00  
 Il prezzo di vendita diventa pertanto: € 616.000,00 - € 2.096,00 = € 613.904,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - Lungomare Dante Alighieri 22, piano 2	112,00 mq	5.500,00 €/mq	€ 616.000,00	100,00%	€ 616.000,00
				Valore di stima:	€ 616.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Della Monaca Augusto



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Lungomare Dante Alighieri 22, piano 2  
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Senigallia, Lungomare Dante Alighieri, civico 22, piano secondo, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3510, Sub. 180, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Senigallia (AN), Lungomare Dante Alighieri 22, in zona "B1 - a vocazione turistica della fascia costiera", di cui all'art. 16/l delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.; area sottoposta ai seguenti vincoli di P.R.G.: - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico - ambiti di tutela ambientale e paesaggistica delle risorse geomorfologiche di cui all'art. 32/ter delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione; piano di assetto idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (PAI): - codice area E-09-0003, rischio idraulico area esondabile R4; Piano Gestione Integrata Zone Costiere della Regione Marche: - AREE Tr>100 - direttiva alluvioni limite della zona del tr>100; zonizzazione acustica: - classe IV - aree ad intensa attività umana; come da certificato di destinazione urbanistica n. X/2024/255 del 16.12.2024 rilasciato dal Comune di Senigallia (AN).



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Lungomare Dante Alighieri 22, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 3510, Sub. 180, Categoria A2	<b>Superficie</b>	112,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Senigallia, Lungomare Dante Alighieri, civico 22, piano secondo, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla via.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 01/07/2009

Reg. gen. 14420 - Reg. part. 3446

Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 2.250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Nasoni Umberto

Data: 29/06/2009

N° repertorio: 70512/9785

**Trascrizioni**

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Ancona il 20/10/2011

Reg. gen. 21753 - Reg. part. 13980

Quota: 1/1 piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Fondo patrimoniale a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguita, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto terzo, debitore non ipotecario, per la quota di 1/2 della piena proprietà cadauno in regime di separazione dei beni.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 23/10/2024

Reg. gen. 22793 - Reg. part. 16252

Quota: 1/1 della piena proprietà

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

