



## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barcaglioni Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	9
Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1 .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....	10



<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	10
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	15
Normatività urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	16
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	16
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA .....</b>	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1.....</b>	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico .....</b>	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.974,25 .....</b>	25



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 27  
**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA ..... 27**



All'udienza del 06/05/2025, il sottoscritto Geom. Barcaglioni Diego, con studio in Via Calabria, 23 - 60035 - Jesi (AN), email diegobarcaglioni@hotmail.it, PEC d.barcaglioni@pecgeometrian.it, Tel. 3331376087, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

  
DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

L'appartamento situato a Senigallia in Via Lago d'Orta 65/A è un'interessante soluzione abitativa al piano terra di un moderno complesso condominiale nel quartiere di Borgo Catena. Caratterizzato da una superficie netta di circa 61 m<sup>2</sup>, l'alloggio presenta una distribuzione degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno, area pranzo e angolo cottura, affiancata da due camere da letto e un bagno. Un valore aggiunto significativo è rappresentato dalla corte esclusiva, che offre un prezioso sfogo privato all'aperto, mentre le finiture interne, come le pavimentazioni in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera, sono in linea con lo stile residenziale dell'edificio. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Senigallia, entrambi raggiungibili in pochi minuti. Inoltre, l'accessibilità è uno dei punti di forza dell'immobile, trovandosi a meno di due chilometri dal casello dell'autostrada A14, ideale per gli spostamenti lavorativi, e a soli 2,5 km dal centro storico, facilmente accessibile sia in auto che in bicicletta. Questa combinazione di comfort abitativo, servizi di prossimità e ottimi collegamenti rende l'alloggio una soluzione versatile che bilancia perfettamente la quiete residenziale con le comodità urbane.

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 LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente di altezza 250 accessibile dalla corsia di manovra



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

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 LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

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 LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

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.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

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)



### CONFINI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

CONFINI SUB 50 E 17

Foglio 27 particella 1055 sub 2 )bcnc a tutti sub consitente in - CORTE,PORTICO,SCALE,PASSAGGI PEDONALI, RAMPA,SALACONDOMINIALE SPAZIO DI MANOVRA

Foglio 27 particella 1055 sub 73 (ABITAZIONE DI TIO CIVILE)

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Foglio 27 particella 1055 sub 2 )bcnc a tutti sub consitente in - CORTE,PORTICO,SCALE,PASSAGGI PEDONALI, RAMPA,SALACONDOMINIALE SPAZIO DI MANOVRA

Foglio 27 particella 1055 sub 42 (AUTORIMESSA)

Foglio 27 particella 1055 sub 44 (AUTORIMESSA)

### CONSISTENZA

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,80 mq	70,35 mq	1	70,35 mq	2,70 m	terra
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,50 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/2001 al 19/09/2025	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 27, Part. 1055, Sub. 43  Categoria C6  Cl.4, Cons. 17  Superficie catastale 18 mq  Rendita € 46,53  Piano S1</p>

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

SI RIMANDA A QUANTO DOCUMENTATO PER IL BENE 1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	



27	1055	17	A2	4	4 VANI	71 mq	454,48 €	TERRA	Si, con il sub 50
----	------	----	----	---	--------	-------	----------	-------	-------------------

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1055			C6	5	17	18 mq	46,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.

### PATTI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

Non esistono patti e non risultano contratti di locazione in essere.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Non esistono patti e non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

##### Descrizione Generale dell'Appartamento:

L'appartamento offre spazi funzionali e ben distribuiti. La zona giorno, che include l'area cucina, è accogliente e luminosa, con un arredo semplice e funzionale che permette un utilizzo immediato degli spazi. Le finiture, come pavimenti e rivestimenti, sono in buone condizioni e non presentano segni di usura significativi. I bagni, elemento importante della casa, si presentano in ordine e ben tenuti, con sanitari e rubinetterie in buono stato di funzionamento. L'ambiente nel suo complesso è sano, come attestato dalla documentazione che conferma l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità generale.

Non sono necessari interventi strutturali o di manutenzione urgenti. Eventuali lavori di ammodernamento, come la tinteggiatura delle pareti o la personalizzazione delle finiture, possono essere considerati a discrezione del futuro proprietario per adattare l'immobile al proprio gusto personale, ma non rappresentano una necessità impellente. Grazie alla solida base costruttiva e alla recente verifica di conformità, si può prevedere che interventi di manutenzione straordinaria potrebbero rendersi necessari solo in un'ottica di lungo periodo, magari tra una ventina d'anni.

##### Stato degli Esterni e del Contesto Condominiale:

Anche le parti esterne dell'edificio si presentano in uno stato decoroso. La facciata è in ordine e le aree comuni, come i camminamenti e gli spazi esterni, sono ben tenute e non necessitano di attività di manutenzione particolari nel breve termine. Il contesto condominiale è tranquillo e ben amministrato, come si evince dalla documentazione presentata dall'amministratore pro-tempore.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Il garage è internamente in un uso conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età

### PARTI COMUNI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

##### Elenco delle Parti Comuni

Subalterno 1: Questo è un bene comune non censibile a cui hanno diritto tutti i subalterni e corrisponde alla corte dell'edificio situata in Via Lago d'Orta, 61.

Subalterno 2: Anche questo è un bene comune non censibile per tutti i subalterni e comprende una serie di aree e servizi condivisi:

Corte, Portico, Scale, Passaggi pedonali, Rampa, Sala condominiale, Spazio di manovra

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Subalterno 1: Questo è un bene comune non censibile a cui hanno diritto tutti i subalterni e corrisponde alla corte dell'edificio situata in Via Lago d'Orta, 61.

Subalterno 2: Anche questo è un bene comune non censibile per tutti i subalterni e comprende una serie di aree e servizi condivisi:

Corte, Portico, Scale, Passaggi pedonali, Rampa, Sala condominiale, Spazio di manovra

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

Non ci sono Servitù, censo, livello, usi civici,

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

Non ci sono Servitù, censo, livello, usi civici,

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

#### Descrizione

La proprietà è costituita da un appartamento ad uso residenziale e un garage pertinenziale, situati all'interno di un più ampio complesso immobiliare costruito alla fine degli anni '90. L'appartamento si trova al piano terra e include una corte esclusiva ; il garage è ubicato al piano interrato. L'unità residenziale è stata oggetto di un condono edilizio per cambio di destinazione d'uso (da direzionale a residenziale), rilasciato in data 6 ottobre 2010. L'intero complesso ha ottenuto l'attestazione di agibilità in data 13 marzo 2015.

#### Qualità e stato di manutenzione

L'immobile è classificato come "Abitazioni di tipo civile" e si presenta in buono stato di manutenzione. Tutti gli impianti e le strutture sono risultati conformi per il rilascio del certificato di agibilità nel 2015.

Fondazioni: in cemento armato tipologia non rilevata, si presume a travi rovesce e pali;

Esposizione L'appartamento ha un fronte esposto a sud ed uno a sud/ovest, altri due in aderenza con altre unità abitative;

Altezza interna utile: 270 cm

Strutture verticali: struttura intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato;

Solai: solaio di interpiano tra piano terra e piano secondo in laterocemento, solaio tra piano terra e piano interrato tipo solaio predalles;

Manto di copertura: a tetto due falde con copertura in coppi;

Pareti esterne ed interne: parete esterna eseguita a cassetta con isolante nell'intercapedine spessore cm 6 polistirene, finitura esterna a mattoncino faccia vista pareti interne di laterizio spessore cm 10 intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica con piastrella quadrata di colore chiaro, battiscopa in legno;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetrocamera non basseemissivo, infissi porte interne in



Impianto termico a radiatori e generatore di calore a condensazione;  
impianto idrico con tubazione in polietilene;

Dotazioni condominiali Le parti comuni del complesso includono: corte, portico, scale, passaggi pedonali, rampa di accesso ai garage, una sala condominiale e lo spazio di manovra.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

In riferimento alla qualità e stato di manutenzione:

Fondazioni : in cemento armato tipologia non rilevata di presume a travi rovesce e pali;

Esposizione: il garage è ubicato al piano S1;

Altezza interna utile 250 cm;

Strutture verticali intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato;

Solai: di interpiano di tipo a lastra Predalles;

Pareti divisorie interne tra autorimesse in blocchetti di cemento tinteggiati di bianco;

Pavimentazione interna: tipo industriale in calcestruzzo lisciato;

Infissi esterni: infisso esterno costituito da basculante metallica;

Impianto elettrico: impianto elettrico eseguito a canaline tubolari a 220V;

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

In occasione del sopralluogo eseguito in data 09/06/2025 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

In occasione del sopralluogo eseguito in data 09/06/2025 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;

## **PROVENIENZE VENTENNIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/2001	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SGOLACCHIA	03/01/2001	166524	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	11/01/2001	209	158
<b>Registrazione</b>					
		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 attualmente invariata.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/2001	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SGOLACCHIA	03/01/2001	166524	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	11/01/2001	209	158
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DA DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE DI MACERATA IL 22/10/2012  
Iscritto a MACERATA il 06/12/2012  
Reg. gen. 22344 - Reg. part. 3480  
Quota: 1/2  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 1.792,26
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DA DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE DI MACERATA IL 22/10/2012  
Iscritto a ANCONA il 20/12/2013  
Reg. gen. 19722 - Reg. part. 3321  
Quota: 1/2  
Importo: € 14.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 7.388,42
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO EMESSO DA AGENZIA DELLE ENTRATE  
RISCOSSIONE  
Iscritto a ANCONA il 06/06/2018  
Reg. gen. 10486 - Reg. part. 1556  
Quota: 1/2  
Importo: € 81.062,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 40.531,39  
Data: 05/06/2018  
N° repertorio: 1652/318
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE GARANZIA MUTUO** derivante da DA MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 01/03/2022  
Reg. gen. 4415 - Reg. part. 615  
Quota: 1/1  
Importo: € 196.253,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 98.126,81  
Spese: € 98.126,81  
Percentuale interessi: 6,55 %  
Rogante: SGOLACCHIA DALMAZIO  
Data: 03/01/2001  
N° repertorio: 166525

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 24/05/2023

Reg. gen. 10945 - Reg. part. 7738

Quota: 1/2

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

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

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 05/03/2024

Reg. gen. 4513 - Reg. part. 3225

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PIGNOTAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 14/04/2025

Reg. gen. 7879 - Reg. part. 5504

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di €294,00 derivente da imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo di € 559,00;
- Per ogni ipoteca volontaria: € 35,00;
- per ogni ipoteca giudiziale e legale con importi superiori a € 40.000,00: l'ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di € 59,00 ed una tassa ipotecaria di € 35,00;
- Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta di ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipotecata.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

#### **Oneri di cancellazione**

SI RIMANDA A QUANTO DOCUMENTATO PER IL BENE 1

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare ricade in Zona BR0 "della Città consolidata". È importante sottolineare che l'area si trova all'esterno dei perimetri di rischio diretto del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) ed è classificata in Classe 3 per quanto riguarda la normativa sulla classificazione acustica.

La designazione come "Zona BR0" definisce l'area come un tessuto residenziale consolidato a "incremento zero". Questo significa che l'obiettivo del Piano Regolatore Generale (PRG) è quello di preservare l'assetto esistente, non consentendo un'ulteriore espansione edilizia. Di conseguenza, per il suo immobile il livello massimo di intervento consentito è la ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi ampliamenti né in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) né in altezza; i parametri massimi di riferimento sono quelli già esistenti dell'edificio.

Una prescrizione fondamentale, nonostante l'immobile sia esterno alle aree a rischio diretto del PAI, è che ricade in un ambito soggetto a "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico" (ai sensi dell'Art. 32/ter delle NTA). Questa norma è di particolare rilevanza, poiché impone una limitazione tipologica che vieta categoricamente la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati.

Per quanto riguarda gli altri parametri, un eventuale progetto dovrà rispettare le distanze standard di 5 metri dai confini (DC) e dalla strada (DS), e di 10 metri dagli altri fabbricati (DF), a meno che non esistano già distanze inferiori legittimamente autorizzate. È inoltre previsto il versamento di un contributo per gli standard di urbanizzazione secondaria (A.U.S.), calcolato in 9 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di SUL, che dovrà essere monetizzato.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare ricade in Zona BR0 "della Città consolidata". È importante sottolineare che l'area si trova all'esterno dei perimetri di rischio diretto del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) ed è classificata in Classe 3 per quanto riguarda la normativa sulla classificazione acustica.

La designazione come "Zona BR0" definisce l'area come un tessuto residenziale consolidato a "incremento zero". Questo significa che l'obiettivo del Piano Regolatore Generale (PRG) è quello di preservare l'assetto esistente, non consentendo un'ulteriore espansione edilizia. Di conseguenza, per il suo immobile il livello massimo di intervento consentito è la ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi ampliamenti né in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) né in altezza; i parametri massimi di riferimento sono quelli già esistenti dell'edificio.

Una prescrizione fondamentale, nonostante l'immobile sia esterno alle aree a rischio diretto del PAI, è che ricade in un ambito soggetto a "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico" (ai sensi dell'Art. 32/ter delle NTA). Questa norma è di particolare rilevanza, poiché impone una limitazione tipologica che vieta categoricamente la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati.

Per quanto riguarda gli altri parametri, un eventuale progetto dovrà rispettare le distanze standard di 5 metri dai confini (DC) e dalla strada (DS), e di 10 metri dagli altri fabbricati (DF), a meno che non esistano già distanze inferiori legittimamente autorizzate. È inoltre previsto il versamento di un contributo per gli standard di urbanizzazione secondaria (A.U.S.), calcolato in 9 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di SUL, che dovrà essere monetizzato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

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.

Descrizione della Regolarità Urbanistica dell'Immobile

L'immobile in oggetto ha ottenuto la regolarità urbanistica attraverso un processo che ha incluso una concessione edilizia originaria e una successiva sanatoria per un cambio di destinazione d'uso.

#### 1. Concessione Edilizia Originaria (1998)

Inizialmente, in data 5 agosto 1998, il Comune di Senigallia ha rilasciato alla ditta R.F.A. S.r.l. la concessione edilizia n. C98/154 per la "costruzione di un fabbricato residenziale con negozi ed uffici" sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio n. 27, mappali n. 899-962-963. Il progetto prevedeva la realizzazione di 19 appartamenti.

#### 2. Istanza di Condono Edilizio (2004)

Successivamente, in data 10 dicembre 2004, la R.F.A. S.r.l. ha presentato un'istanza di condono edilizio (pratica n. C/04/00654) per il "cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale senza opere" per l'unità immobiliare sita in Via Lago d'Orta, 65/A e identificata al Catasto Fabbricati al foglio n. 27, mappale n. 1055, subalterno n. 50.

#### 3. Provvedimento di Diniego e Successiva Revoca (2009-2010)

In data 3 dicembre 2009, il Comune di Senigallia ha emesso un provvedimento di diniego (prot. 04/075395) a causa del mancato versamento della seconda e terza rata dell'oblazione. Tuttavia, in seguito alla richiesta presentata dalla società il 20 gennaio 2010, che giustificava l'inadempienza con il decesso dell'amministratore delegato e manifestava la volontà di saldare i pagamenti, il Comune ha revocato il provvedimento di diniego in data 4 ottobre 2010.

#### 4. Rilascio del Titolo Abilitativo in Sanatoria (2010)

Verificata la regolarità e la completezza della documentazione e l'avvenuto pagamento delle somme dovute, il Comune di Senigallia, in data 6 ottobre 2010, ha rilasciato il Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 10/103, sanando così il cambio di destinazione d'uso.

#### 5. Attestazione di Agibilità (2015)

Infine, in data 13 marzo 2015, il geometra Nicola Olivi, in qualità di tecnico incaricato, ha presentato al Comune di Senigallia l'attestazione di agibilità totale per 47 unità immobiliari nel condominio di Via Lago d'Orta 57/77, includendo l'unità immobiliare oggetto di sanatoria (identificata con il subalterno 50). L'agibilità è stata attestata in conformità ai permessi di costruire, tra cui il n. 10/103 del 06/10/2010 relativo alla pratica di condono C/04/00654.

In conclusione, l'immobile risulta urbanisticamente regolare, avendo sanato il cambio di destinazione d'uso e ottenuto la necessaria attestazione di agibilità.

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



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

C'e' corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Relativamente agli impianti essendo l'agibilità' recente si presuppone una buona funzionalità.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

L'immobile risulta agibile.



Per la regolarità dell'immobile segue quanto asserito per il bene n.1 del presente lotto

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 570,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.395,57



•Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

•Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiali se non quelli strettamente riconducibili alla manutenzione delle parti comuni, come il tetto piano di copertura e i bene comune non censibile AI SUB 50-17-43.



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



SEGUE QUANTO ASSEVERATO PER IL BENE 1

## 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 LAGO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA

L'appartamento situato a Senigallia in Via Lago d'Orta 65/A è un'interessante soluzione abitativa al piano terra di un moderno complesso condominiale nel quartiere di Borgo Catena. Caratterizzato da una superficie netta di circa 61 m<sup>2</sup>, l'alloggio presenta una distribuzione degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno, area pranzo e angolo cottura, affiancata da due camere da letto e un bagno. Un valore aggiunto significativo è rappresentato dalla corte esclusiva, che offre un prezioso sfogo privato all'aperto, mentre le finiture interne, come le pavimentazioni in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera, sono in linea con lo stile residenziale dell'edificio. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Senigallia, entrambi raggiungibili in pochi minuti. Inoltre, l'accessibilità è uno dei punti di forza dell'immobile, trovandosi a meno di due chilometri dal casello dell'autostrada A14, ideale per gli spostamenti lavorativi, e a soli 2,5 km dal centro storico, facilmente accessibile sia in auto che in bicicletta. Questa combinazione di comfort abitativo, servizi di prossimità e ottimi collegamenti rende l'alloggio una soluzione versatile che bilancia perfettamente la quiete residenziale con le comodità urbane.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1055, Sub. 17, CATEGORIA A2, Graffato Sì, con il sub 50  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 175.551,75

IL valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre 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 della 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 superficie convenzionale a lordo murature, che il valore complessivo, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si è ritenuto opportuno approcciare le due seguenti tipologie:

**A) Stima per Valore di Mercato (basata su Compravendite Reali) eseguite in zona**

Questo metodo analizza i prezzi di transazioni effettivamente concluse per immobili simili nella stessa zona. Di seguito la tabella riepilogativa dei dati forniti.

Primo immobile: compravendita eseguita a dicembre 2024, valore della compravendita € 200.000,00 superficie commerciale Mq 110,00 = incidenza €/mq 1.818,00;

Secondo immobile: compravendita eseguita a ottobre 2024, valore della compravendita € 160.000,00 superficie commerciale Mq 70,00 = incidenza €/mq 2.238,00;

Terzo immobile: compravendita eseguita a Maggio 2024, valore della compravendita € 233.000,00 superficie commerciale Mq 100,00 = incidenza €/mq 2.330,00;

Dalle transazioni immobiliari eseguite nella stessa zona si può ricavare un prezzo medio di vendita di (€ 1818,00+€ 2.238,00+€ 2.330,00)/3 = € 2.128,00

**B) Stima per Valore di Mercato (basata su Annunci Immobiliari)**

Questa analisi considera i prezzi richiesti per immobili simili attualmente in vendita. Si riporta la tabella estratta dalle indagini di mercato.

Primo immobile: Quadrilocale in Via Lago d'Orta prezzo richiesto €225.000 Superficie commerciale Mq 85= incidenza €/mq 2.647;

Secondo immobile: Quadrilocale in Via Lago d'Orta n.61 prezzo richiesto €245.000 Superficie commerciale Mq 114,00 = incidenza €/mq 2.149,00;

Terzo immobile: Quadrilocale Zona Ospedale/Via Po prezzo richiesto €259.000 Superficie commerciale Mq 110,00 = incidenza €/mq 2.354,00;

Dagli annunci in zona Via Lago d'Orta, il prezzo medio di richiesta si attesta su un valore prudenziale di (€ 2.354,00+2.149,00+2.647,00)/3 = € 2.383/m<sup>2</sup>.

Eseguite le ricerche sopra analizzate e mediando tra i valori edotti si può attribuire al bene un valore unitario €/mq

di (€ 2.383,00+€ 2.128,00)/2= 2.255,50

**• Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente di altezza 250 accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante basculante metallica

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1055, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.422,50

Per il valore da attribuire alla parametrazione €/mq si terra conto del valore attribuito alla unità immobiliare appartamento parametrato per il coefficiente di destinazione attribuito.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA	77,85 mq	2.255,00 €/mq	€ 175.551,75	100,00%	€ 175.551,75
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1	9,50 mq	2.255,00 €/mq	€ 21.422,50	100,00%	€ 21.422,50
Valore di stima:					€ 196.974,25

Valore di stima: € 196.974,25

**Valore finale di stima: € 196.974,25**

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

Jesi, li 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Barcaglioni Diego

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico - elenco subalterni
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALEI APPARTAMENTO E GARAGE
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONDONO EDILIZIO\_ULTIMO STATO LEGITTIMATO
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA'
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOFRAGICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI



✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI

✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUGO (Aggiornamento al 09/06/2025)

✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 02/10/2025)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

L'appartamento situato a Senigallia in Via Lago d'Orta 65/A è un'interessante soluzione abitativa al piano terra di un moderno complesso condominiale nel quartiere di Borgo Catena. Caratterizzato da una superficie netta di circa 61 m<sup>2</sup>, l'alloggio presenta una distribuzione degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno, area pranzo e angolo cottura, affiancata da due camere da letto e un bagno. Un valore aggiunto significativo è rappresentato dalla corte esclusiva, che offre un prezioso sfogo privato all'aperto, mentre le finiture interne, come le pavimentazioni in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera, sono in linea con lo stile residenziale dell'edificio. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Senigallia, entrambi raggiungibili in pochi minuti. Inoltre, l'accessibilità è uno dei punti di forza dell'immobile, trovandosi a meno di due chilometri dal casello dell'autostrada A14, ideale per gli spostamenti lavorativi, e a soli 2,5 km dal centro storico, facilmente accessibile sia in auto che in bicicletta. Questa combinazione di comfort abitativo, servizi di prossimità e ottimi collegamenti rende l'alloggio una soluzione versatile che bilancia perfettamente la quiete residenziale con le comodità urbane.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1055, Sub. 17, Categoria A2, Graffato Sì, con il sub 50  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare ricade in Zona BR0 "della Città consolidata". È importante sottolineare che l'area si trova all'esterno dei perimetri di rischio diretto del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) ed è classificata in Classe 3 per quanto riguarda la normativa sulla classificazione acustica. La designazione come "Zona BR0" definisce l'area come un tessuto residenziale consolidato a "incremento zero". Questo significa che l'obiettivo del Piano Regolatore Generale (PRG) è quello di preservare l'assetto esistente, non consentendo un'ulteriore espansione edilizia. Di conseguenza, per il suo immobile il livello massimo di intervento consentito è la ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi ampliamenti né in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) né in altezza; i parametri massimi di riferimento sono quelli già esistenti dell'edificio. Una prescrizione fondamentale, nonostante l'immobile sia esterno alle aree a rischio diretto del PAI, è che ricade in un ambito soggetto a "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico" (ai sensi dell'Art. 32/ter delle NTA). Questa norma è di particolare rilevanza, poiché impone una limitazione tipologica che vieta categoricamente la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati. Per quanto riguarda gli altri parametri, un eventuale progetto dovrà rispettare le distanze standard di 5 metri dai confini (DC) e dalla strada (DS), e di 10 metri dagli altri fabbricati (DF), a meno che non esistano già distanze inferiori legittimamente autorizzate. È inoltre previsto il versamento di un contributo per gli standard di urbanizzazione secondaria (A.U.S.), calcolato in 9 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di SUL, che dovrà essere monetizzato.

- Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1**

Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente di altezza 250 accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante basculante metallica

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1055, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare ricade in Zona BR0 "della Città consolidata". È importante sottolineare che l'area si trova all'esterno dei perimetri di rischio diretto del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) ed è classificata in Classe 3 per quanto riguarda la normativa sulla classificazione acustica. La designazione come "Zona BR0" definisce l'area come un tessuto residenziale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

consolidato a "incremento zero". Questo significa che l'obiettivo del Piano Regolatore Generale (PRG) è quello di preservare l'assetto esistente, non consentendo un'ulteriore espansione edilizia. Di conseguenza, per il suo immobile il livello massimo di intervento consentito è la ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi ampliamenti né in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) né in altezza; i parametri massimi di riferimento sono quelli già esistenti dell'edificio. Una prescrizione fondamentale, nonostante l'immobile sia esterno alle aree a rischio diretto del PAI, è che ricade in un ambito soggetto a "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico" (ai sensi dell'Art. 32/ter delle NTA). Questa norma è di particolare rilevanza, poiché impone una limitazione tipologica che vieta categoricamente la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati. Per quanto riguarda gli altri parametri, un eventuale progetto dovrà rispettare le distanze standard di 5 metri dai confini (DC) e dalla strada (DS), e di 10 metri dagli altri fabbricati (DF), a meno che non esistano già distanze inferiori legittimamente autorizzate. È inoltre previsto il versamento di un contributo per gli standard di urbanizzazione secondaria (A.U.S.), calcolato in 9 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di SUL, che dovrà essere monetizzato.

**Prezzo base d'asta: € 196.974,25**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
24 di 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.974,25**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1055, Sub. 17, Categoria A2, Graffato Sì, con il sub 50	<b>Superficie</b>	77,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Descrizione Generale dell'Appartamento: L'appartamento offre spazi funzionali e ben distribuiti. La zona giorno, che include l'area cucina, è accogliente e luminosa, con un arredo semplice e funzionale che permette un utilizzo immediato degli spazi. Le finiture, come pavimenti e rivestimenti, sono in buone condizioni e non presentano segni di usura significativi. I bagni, elemento importante della casa, si presentano in ordine e ben tenuti, con sanitari e rubinetterie in buono stato di funzionamento. L'ambiente nel suo complesso è sano, come attestato dalla documentazione che conferma l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità generale. Non sono necessari interventi strutturali o di manutenzione urgenti. Eventuali lavori di ammodernamento, come la tinteggiatura delle pareti o la personalizzazione delle finiture, possono essere considerati a discrezione del futuro proprietario per adattare l'immobile al proprio gusto personale, ma non rappresentano una necessità impellente. Grazie alla solida base costruttiva e alla recente verifica di conformità, si può prevedere che interventi di manutenzione straordinaria potrebbero rendersi necessari solo in un'ottica di lungo periodo, magari tra una ventina d'anni. Stato degli Esterni e del Contesto Condominiale: Anche le parti esterne dell'edificio si presentano in uno stato decoroso. La facciata è in ordine e le aree comuni, come i camminamenti e gli spazi esterni, sono ben tenute e non necessitano di attività di manutenzione particolari nel breve termine. Il contesto condominiale è tranquillo e ben amministrato, come si evince dalla documentazione presentata dall'amministratore pro-tempore.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'appartamento situato a Senigallia in Via Lago d'Orta 65/A è un'interessante soluzione abitativa al piano terra di un moderno complesso condominiale nel quartiere di Borgo Catena. Caratterizzato da una superficie netta di circa 61 m<sup>2</sup>, l'alloggio presenta una distribuzione degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno, area pranzo e angolo cottura, affiancata da due camere da letto e un bagno. Un valore aggiunto significativo è rappresentato dalla corte esclusiva, che offre un prezioso sfogo privato all'aperto, mentre le finiture interne, come le pavimentazioni in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera, sono in linea con lo stile residenziale dell'edificio. Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana, data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Senigallia, entrambi raggiungibili in pochi minuti. Inoltre, l'accessibilità è uno dei punti di forza dell'immobile, trovandosi a meno di due chilometri dal casello dell'autostrada A14, ideale per gli spostamenti lavorativi, e a soli 2,5 km dal centro storico, facilmente accessibile sia in auto che in bicicletta. Questa combinazione di comfort abitativo, servizi di prossimità e ottimi collegamenti rende l'alloggio una soluzione versatile che bilancia perfettamente la quiete residenziale con le comodità urbane.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo eseguito in data 09/06/2025 l'immobile risultava occupato dagli esecutati;		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - VIA LAGO D'ORTA N.65/A, PIANO S1



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1055, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage è internamente in un uso conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età		
<b>Descrizione:</b>	Garage ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione, il garage è costituito da un unico ambiente di altezza 250 accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante basculante metallica		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA LADO D'ORTA 65/A, PIANO TERRA**

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 24/05/2023

Reg. gen. 10945 - Reg. part. 7738

Quota: 1/2

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

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

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 05/03/2024

Reg. gen. 4513 - Reg. part. 3225

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PIGNOTAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ANCONA il 14/04/2025

Reg. gen. 7879 - Reg. part. 5504

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

