
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Borgognoni Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2017 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 Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo | 4 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo | 4 |
| Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra-seminterrato | 4 |
| Lotto 1 | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 7 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Lotto 2 | 9 |
| Titolarità..... | 9 |
| Confini | 10 |
| Consistenza | 10 |
| Dati Catastali..... | 10 |
| Stato conservativo..... | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Normativa urbanistica | 13 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Lotto 3 | 14 |
| Titolarità..... | 14 |
| Confini | 14 |



| | |
|--|----|
| Consistenza | 14 |
| Dati Catastali..... | 15 |
| Stato conservativo..... | 15 |
| Parti Comuni..... | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 16 |
| Stato di occupazione | 16 |
| Formalità pregiudizievoli | 17 |
| Normativa urbanistica | 18 |
| Regolarità edilizia..... | 18 |
| Lotto 4..... | 19 |
| Titolarità..... | 19 |
| Confini..... | 19 |
| Consistenza | 19 |
| Dati Catastali..... | 20 |
| Stato conservativo..... | 20 |
| Parti Comuni..... | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 21 |
| Stato di occupazione | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 21 |
| Normativa urbanistica | 23 |
| Regolarità edilizia..... | 23 |
| Stima / Formazione lotti..... | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Lotto 2 | 25 |
| Lotto 3 | 26 |
| Lotto 4 | 27 |
| Riepilogo bando d'asta | 30 |
| Lotto 1 | 30 |
| Lotto 2 | 30 |
| Lotto 3 | 30 |
| Lotto 4 | 30 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2017 del R.G.E. | 32 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.000,00 | 32 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 171.500,00 | 32 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 171.500,00 | 32 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 415.000,00 | 33 |



INCARICO

All'udienza del 20/03/2018, il sottoscritto Ing. Borgognoni Federica, con studio in Frazione Aspigo, 27 C - 60100 - Ancona (AN), email federica.borgognoni@tiscali.it, Tel. 346 0472603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2018 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 Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra-seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA GIOCO DEL PALLONE, LOCALITÀ RONCITELLI, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA GIOCO DEL PALLONE, LOCALITÀ RONCITELLI, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA GIOCO DEL PALLONE, LOCALITÀ RONCITELLI, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA GIOCO DEL PALLONE, LOCALITÀ RONCITELLI, PIANO TERRA-SEMINTERRATO



L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



La proprietà confina a Nord-Est e Nord-Ovest con il giardino condominiale, a Sud-Ovest con il ristorante e a Sud-Est con le parti comuni interne (l'ingresso e il vano scale) dell'edificio.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 53,00 mq | 62,00 mq | 1,00 | 62,00 mq | 3,00 m | terra |
| Balcone scoperto | 7,50 mq | 7,50 mq | 0,25 | 3,75 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 65,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 65,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il balcone al piano terra (lato Nord-Ovest) in comune con il ristorante (sub. 1) è di circa 15 mq: nella stima si ipotizza di dividere in due il suddetto balcone attribuendone metà per parte.

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 101 | 279 | 2 | | A2 | 2 | 3,5 | 69 | 280,18 | T | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non risulta conforme con quanto riscontrato nel sopralluogo del 5/6/18; in particolare si segnala la presenza di un tramezzo (con relativa porta) tra il bagno e il corridoio dell'abitazione non presente allo stato di fatto.

Le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale si stimano in circa 500,00 euro complessive.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta internamente in discrete condizioni. Vanno segnalate tuttavia una lesione orizzontale nella parete della camera e soprattutto un'infiltrazione nel corridoio proveniente presumibilmente dalla terrazza dell'appartamento soprastante. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un giardino di circa 900 mq che circonda tutto il fabbricato, da un porticato d'accesso comune a tutte le proprietà di circa 8 mq e da un disimpegno ad esso collegato di circa 13 mq il quale conduce ad un vano scala che consente l'accesso al piano interrato e alle abitazioni ai piani superiori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova in un fabbricato composto da due piani in elevazione, un piano seminterrato e un piano soffitte. L'appartamento in questione è situato al piano terra e vi si accede tramite un accesso comune agli altri immobili; esso è composto da una cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, un corridoio ed un balcone.

Si riassumono qui di seguito le principali caratteristiche costruttive.



Struttura: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: latero-cemento, a falde con manto di tegole in laterizio .

Pareti esterne: tamponatura in mattoni pieni a vista.

Pareti interne: laterizi intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: mattonelle in gres in tutti i vani, in marmo su parte del corridoio.

Rivestimenti: gres in bagno e in cucina.

Infissi esterni: telaio in legno, doppio vetro, persiane in legno.

Infissi interni: ante in legno.

Impianti: centralizzato (caldaia comune ai tre appartamenti situata al piano seminterrato in un vano di proprietà del ristorante), radiatori in alluminio, impianti idrico-sanitario ed elettrico sottotraccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 06/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/9/73 N. 602
Iscritto a ANCONA il 09/12/2004
Reg. gen. 28179 - Reg. part. 6699
Importo: € 8.978,60
Capitale: € 4.489,30
Percentuale interessi: 4,20 %
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/9/73 N. 602
Iscritto a ANCONA il 09/12/2004
Reg. gen. 28178 - Reg. part. 6698
Importo: € 8.739,64
Capitale: € 4.369,82
Percentuale interessi: 4,20 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
Reg. gen. 28897 - Reg. part. 6860
Importo: € 82.182,66
Capitale: € 41.091,33
Spese: € 41.091,33
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/11/2010



Reg. gen. 26223 - Reg. part. 6026
Importo: € 1.620.000,00
Capitale: € 810.000,00
Spese: € 810.000,00
Percentuale interessi: 3,337 %



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 02/03/2006
Reg. gen. 5521 - Reg. part. 3310
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 25/10/2010
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 13322
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FERMO il 20/09/2017
Reg. gen. 17186 - Reg. part. 11699

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24605 - Reg. part. 4614
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24603 - Reg. part. 4612
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24604 - Reg. part. 4613



Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24600 - Reg. part. 4609

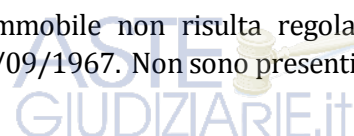
NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.



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. L'immobile risulta agibile.



- Licenza edilizia n.176 del 1977;
- Variante (alla precedente licenza edilizia) n.342 del 1983;
- Permesso di abitabilità n.11 del 24.9.94 a completamento del permesso di abitabilità n.1 del 20.1.81 e n.50 del 21.8.80.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Non c'è piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto relativo all'ultima autorizzazione: in particolare al posto del vano pranzo-soggiorno indicato in planimetria (430 x 460 cm) c'è un vano di dimensioni ridotte (226 x 226 cm) destinato a ripostiglio; inoltre non è presente nello stato dei luoghi la zona filtro che divide il bagno dal corridoio principale (che di fatto risulterebbe un unico vano).

Gli abusi sopra elencati coinvolgono l'appartamento al piano terra (sub.2) ma anche il ristorante (sub.1) pertanto possono essere sanati presentando due istanze separate oppure una unica istanza, ovvero una istanza congiunta essendo le due istanze strettamente connesse.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ipotizzando di presentare una istanza relativa al solo appartamento sono stimate in circa 3.000,00 € complessive e comprendono:

- sanzione di 1.000,00 € (art. 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001);
- spese tecniche per le pratiche comunali (istanza e richiesta nuova agibilità) che si stimano pari a circa 2.000,00 €.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

La proprietà principale confina a Sud-Ovest con il vano scala e con l'altro appartamento (sub.4), con il giardino condominiale nei rimanenti lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 111,00 mq | 131,00 mq | 1,00 | 131,00 mq | 3,00 m | 1 |
| N.2 balconi scoperti | 19,00 mq | 19,00 mq | 0,25 | 4,75 mq | 0,00 m | |
| Soffitta | 77,00 mq | 77,00 mq | 0,33 | 25,41 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 161,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 161,16 mq | | |

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 |
| | 101 | 279 | 3 | | A2 | 2 | 8 | 172 | 640,41 | 1-2 | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non risulta conforme con quanto riscontrato nel sopralluogo del 5/6/18 nel quale si è accertata la presenza di una sorta di zona filtro di dimensioni 78 x 175 cm tra la cucina ed il salone e la presenza di un "dentino" di dimensioni 17 x 60 cm nella camera matrimoniale non indicati in planimetria. La parete che divide il vano soggiorno dalla camera matrimoniale e dal balconcino esterno risulta allo stato dei luoghi continua e senza rientranze visibili (diversamente da come indicato nella planimetria catastale).

Da segnalare inoltre nel balcone a Nord-Est l'indicazione di un muretto nella planimetria (che fungeva presumibilmente da aiuola) non presente allo stato di fatto.

Le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale si stimano in circa 500,00 euro complessive.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta internamente in discrete condizioni. Va segnalato tuttavia il distacco del parquet in alcune zone (nel disimpegno e in una camera).

Il terrazzo presenta inoltre problemi di impermeabilizzazione poiché si evidenziano distacchi di tinteggiatura e di intonaco nell'appartamento sottostante.

All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un giardino di circa 900 mq che circonda tutto il fabbricato, un porticato d'accesso comune a tutte le proprietà di circa 8 mq, un disimpegno ad esso collegato di circa 13 mq ed un vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova in un fabbricato composto da due piani in elevazione, un piano seminterrato e un piano soffitte. L'appartamento in questione è situato al piano primo e vi si accede tramite una scala avente accesso comune agli altri immobili; esso è composto da una cucina, un vano soggiorno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un corridoio, due balconi al piano primo e tre soffitte al piano sottotetto soprastante.

Si riassumono qui di seguito le principali caratteristiche costruttive.

Struttura: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: latero-cemento, a falde con manto in tegole in laterizio.

Pareti esterne: tamponatura in mattoni pieni a vista.

Pareti interne: laterizi intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: parquet in tutti i vani ad eccezione del bagno, della cucina e del balconcino in cui sono presenti mattonelle in gres.

Rivestimenti: carta da parati nel vano soggiorno-pranzo, nel corridoio e nella camera matrimoniale, mattonelle in gres in cucina e in bagno.

Infissi esterni: telaio in legno, doppio vetro, persiane in legno.

Infissi interni: ante in legno.

Impianti: centralizzato (caldaia comune ai tre appartamenti situata al piano seminterrato in un vano di proprietà del ristorante), radiatori in alluminio, impianti idrico-sanitario ed elettrico sottotraccia.

La soffitta centrale è con pavimento in gres e rivestimenti in legno sulle pareti e sul soffitto. Le due restanti soffitte sono al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE



Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di affitto con canone di locazione annuale pari a 7200,00 euro e con scadenza al 30/11/2022.

Secondo quanto riferito dall'esecutato il contratto di affitto doveva riguardare l'immobile adiacente (sub. 4) ma è stato indicato nella proroga di contratto il sub. errato (che non doveva essere il n.3, bensì il n.4 il quale risulta effettivamente occupato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 06/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SENIGALLIA (AN) il 15/11/2000
Reg. gen. 21592 - Reg. part. 4175
Importo: € 700.000,00
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 7,024 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
Reg. gen. 28897 - Reg. part. 6860
Importo: € 82.182,66
Capitale: € 41.091,33
Spese: € 41.091,33
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/11/2010
Reg. gen. 26223 - Reg. part. 6026
Importo: € 1.620.000,00
Capitale: € 810.000,00
Spese: € 810.000,00
Percentuale interessi: 3,337 %

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 07/09/2004
Reg. gen. 20130 - Reg. part. 12569
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SENIGALLIA (AN) il 25/01/2006
Reg. gen. 1932 - Reg. part. 1299
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 02/03/2006
Reg. gen. 5521 - Reg. part. 3310
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 25/10/2010
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 13322



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FERMO il 20/09/2017
Reg. gen. 17186 - Reg. part. 11699

Annotazioni a iscrizioni

- **EROGAZIONE A SALDO**
Iscritto a SENIGALLIA (AN) il 07/02/2001
Reg. gen. 2276 - Reg. part. 379
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24605 - Reg. part. 4614
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24602 - Reg. part. 4611

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24600 - Reg. part. 4609
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24598 - Reg. part. 4607
- **CANCELLAZIONE**
Trascritto a ANCONA il 24/12/2010
Reg. gen. 28547 - Reg. part. 5224

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.

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. L'immobile risulta agibile.

- Licenza edilizia n.176 del 1977;
- Variante (alla precedente licenza edilizia) n.342 del 1983;
- Permesso di abitabilità n.11 del 24.9.94 a completamento del permesso di abitabilità n.1 del 20.1.81 e n.50 del 21.8.80.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi non risulta esattamente conforme all'ultimo progetto autorizzato: allo stato attuale sono presenti infatti una sorta di filtro di dimensioni 78 x 175 cm tra la cucina ed il salone e un "dentino" di dimensioni 17 x 60 cm nella camera matrimoniale, non indicati nella planimetria autorizzata. La parete che divide il vano soggiorno dalla camera matrimoniale e dal balconcino esterno risulta allo stato attuale continua e senza rientranze visibili dal soggiorno (diversamente da come indicato nell'ultima variante).

Da segnalare inoltre, nel balcone a Nord-Est, l'indicazione in planimetria di un muretto (che fungeva presumibilmente da fioriera) non presente allo stato attuale.

Gli abusi sopra elencati sono comunque sanabili pagando una sanzione di 1.000,00 € (art. 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) oltre le spese tecniche per le pratiche Comunali che si stimano in circa 900,00 € complessive.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà principale confina a Sud-Est con il vano scala e con l'altro appartamento (sub.3), con il giardino condominiale nei rimanenti lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|--|
| Abitazione | 111,00 mq | 131,00 mq | 1,00 | 131,00 mq | 3,00 m | |
| Balcone scoperto | 19,00 mq | 19,00 mq | 0,25 | 4,75 mq | 0,00 m | |
| Soffitta | 77,00 mq | 77,00 mq | 0,33 | 25,41 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 161,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 161,16 mq | | |

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 |
| | 101 | 279 | 4 | | A2 | 2 | 8 | 171 | 640,41 | 1-2 | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non risulta conforme con quanto riscontrato nel sopralluogo del 5/6/18 per la presenza di una sporgenza di dimensioni 33 x 60 cm nella camera matrimoniale non riportata in planimetria. La parete che divide il vano soggiorno dalla camera matrimoniale e dal balconcino esterno risulta allo stato dei luoghi continua e senza rientranze visibili (diversamente da come indicato nella planimetria catastale).

Da segnalare inoltre, nel balcone a Nord-Est, l'indicazione in planimetria di un muretto (che fungeva presumibilmente da fiorera) non presente allo stato attuale.

Le difformità sono di lieve entità e le spese per la regolarizzazione catastale si stimano in circa 500,00 euro complessive.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta internamente in discrete condizioni. Si segnala tuttavia un distacco dell'intonaco nella camera matrimoniale ed alcune lesioni nel vano soggiorno-pranzo e nella camera. Da verificare inoltre l'impermeabilizzazione del terrazzino: si rilevano delle infiltrazioni d'acqua nel locale ristorante sottostante.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un giardino di circa 900 mq che circonda tutto il fabbricato, un porticato d'accesso comune a tutte le proprietà di circa 8 mq, un disimpegno ad esso collegato di circa 13 mq ed un vano scala.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova in un fabbricato composto da due piani in elevazione, un piano seminterrato e un piano soffitte. L'appartamento in questione è situato al piano primo e vi si accede tramite un accesso comune agli altri immobili; esso è composto da una cucina, un vano soggiorno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un corridoio, due balconi al piano primo e tre soffitte al piano sottotetto soprastante.

Si riassumono qui di seguito le principali caratteristiche costruttive.

Struttura: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: latero-cemento, a falde con manto in tegole in laterizio.

Pareti esterne: mattoni pieni a vista.

Pareti interne: laterizi intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: pavimento in marmo nel vano pranzo soggiorno, nel corridoio e nel ripostiglio, parquet nei restanti vani ad eccezione del bagno, della cucina e del balconcino in cui sono presenti mattonelle in gres.

Rivestimenti: mattonelle in gres in cucina e in bagno.

Infissi esterni: telaio in legno, doppio vetro, persiane in legno.

Infissi interni: ante in legno.

Impianti: centralizzato (caldaia comune ai tre appartamenti situato al piano seminterrato in un vano di proprietà del ristorante), radiatori in alluminio, impianti idrico-sanitario ed elettrico sottotraccia.

Dotata di camino interno.

La soffitta centrale è con pavimento in gres e rivestimenti in legno sulle pareti e sul soffitto. Le due restanti soffitte sono al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal sig. **** Omissis **** e dalla moglie.

Secondo quanto riferito dall'esecutato però il locale risulterebbe regolarmente affittato al sig. **** Omissis **** ma sarebbe stato indicato il sub. errato nel contratto di locazione (il sub. corretto non doveva essere il n.3, bensì il n.4).

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere una proroga di contratto fino alla data del 30/11/2022 relativa al sub. 3 intestato al sig. **** Omissis **** (n.3512), con canone di locazione annuale pari a 7200,00 euro.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 06/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SENIGALLIA (AN) il 15/11/2000
Reg. gen. 21592 - Reg. part. 4175
Importo: € 700.000,00
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 7,024 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
Reg. gen. 28897 - Reg. part. 6860
Importo: € 82.182,66
Capitale: € 41.091,33
Spese: € 41.091,33
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/11/2010
Reg. gen. 26223 - Reg. part. 6026
Importo: € 1.620.000,00
Capitale: € 810.000,00
Spese: € 810.000,00
Percentuale interessi: 3,337 %



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 07/09/2004
Reg. gen. 20130 - Reg. part. 12569
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SENIGALLIA (AN) il 25/01/2006
Reg. gen. 1932 - Reg. part. 1299
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 02/03/2006
Reg. gen. 5521 - Reg. part. 3310
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 25/10/2010
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 13322
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FERMO il 20/09/2017
Reg. gen. 17186 - Reg. part. 11699



Annotazioni a iscrizioni



- **EROGAZIONE A SALDO**
Iscritto a SENIGALLIA (AN) il 07/02/2001
Reg. gen. 2276 - Reg. part. 379
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24605 - Reg. part. 4614
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24602 - Reg. part. 4611



Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24600 - Reg. part. 4609
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24598 - Reg. part. 4607
- **CANCELLAZIONE**
Trascritto a ANCONA il 24/12/2010
Reg. gen. 28547 - Reg. part. 5224

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.

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. L'immobile risulta agibile.

- Licenza edilizia n.176 del 1977;
- Variante (alla precedente licenza edilizia) n.342 del 1983;
- Permesso di abitabilità n.11 del 24.9.94 a completamento del permesso di abitabilità n.1 del 20.1.81 e n.50 del 21.8.80.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi non risulta esattamente conforme con quanto riportato nell'ultima variante autorizzata: si riscontra la presenza di una sporgenza di dimensioni 33 x 60 cm nella camera



matrimoniale non riportata nella planimetria autorizzata. La parete che divide il vano soggiorno dalla camera matrimoniale e dal balconcino esterno risulta allo stato dei luoghi continua e senza rientranze visibili dal soggiorno (diversamente da come indicato nella planimetria autorizzata).

Da segnalare inoltre, nel balcone a Nord-Est, l'indicazione in planimetria di un muretto (che fungeva presumibilmente da fioriera) non presente allo stato attuale.

Gli abusi sopra elencati sono comunque sanabili pagando una sanzione di 1.000,00 € (art. 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) oltre le spese tecniche per le pratiche comunali che si stimano in circa 900,00 € complessive.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra-seminterrato

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile (per quanto riguarda il piano terra) confina a Nord-Est con l'appartamento (sub.2) e con il vano scale, con il giardino condominiale sui restanti lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| Bar-Ristorante | 278,39 mq | 327,67 mq | 1,00 | 327,67 mq | 3,00 m | terra |
| Veranda | 53,31 mq | 59,50 mq | 0,95 | 56,52 mq | 2,55 m | terra |
| Balcone scoperto | 14,00 mq | 14,00 mq | 0,25 | 3,50 mq | 3,00 m | terra |
| Cantina | 43,00 mq | 49,00 mq | 0,20 | 9,80 mq | 2,47 m | sottostrada |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|-------------|
| Bar-Ristorante (locali di servizio) | 190,00 mq | 217,00 mq | 0,50 | 108,50 mq | 2,47 m | sottostrada |
| Balcone scoperto (in comune) | 7,50 mq | 7,50 mq | 0,25 | 1,88 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 507,87 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 507,87 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il balcone al piano terra in comune con l'appartamento sub. 2 è di circa 15 mq: nella stima si ipotizza di dividere in due il suddetto balcone attribuendone metà per parte.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 101 | 279 | 1 | | C1 | 3 | 389 | 357 | 6911,02 | 1-2 | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato attuale. Nella planimetria non risultano riportati:

- il tramezzo che divide il magazzino al piano sottostrada;
- un vano (adiacente ai ripostigli) destinato al gruppo elettrogeno situato al piano sottostrada;
- alcuni muretti in laterizio che fungono da scaffalatura nella cantina;
- i divisori in legno (facilmente rimovibili) che separano la cucina dal ristorante al piano terra;
- la veranda autorizzata dal Comune di Senigallia con la richiesta n.890 del 18.12.2000 al piano terra;
- la soletta di un balconcino sul prospetto Sud-Ovest del locale ristorante.

Le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale si stimano in circa 1000,00 euro complessive.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova internamente in discrete condizioni. Sono tuttavia presenti delle lesioni sulle pareti e sul soffitto della cantina al piano seminterrato. Si rilevano inoltre delle infiltrazioni d'acqua sul soffitto della sala ristorante al piano terra provenienti presumibilmente dal terrazzino dell'appartamento soprastante (sub.4).

Esternamente l'edificio si trova in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un giardino di circa 900 mq che circonda tutto il fabbricato, un porticato d'accesso comune a tutte le proprietà di circa 8 mq, un disimpegno ad esso collegato di circa 13 mq ed un vano scala che consente l'accesso al piano seminterrato e alle abitazioni ai piani superiori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova in un fabbricato composto da due piani in elevazione, un piano seminterrato e un piano soffitte. Il ristorante è situato ai piani terra e primo del fabbricato e vi si accede tramite un ingresso comune agli altri immobili al piano terra oppure tramite un accesso diretto al piano seminterrato. Esso è composto da una sala bar, due sale ristorante attigue con relativi bagni (n.4) e antibagni (n.2), due vani cucina, due locali dispensa e due balconi (di cui uno in comune con l'appartamento sub.2) al piano terra. Al piano seminterrato si trovano un ampio locale al grezzo utilizzato come garage e altri vani destinati a cantina, sbroglio, ripostigli (n.2), disimpegno, vano col gruppo elettrogeno, spogliatoio, w.c., celle frigo e due locali centrale termica. Si riassumono qui di seguito le principali caratteristiche costruttive.

Struttura: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: latero-cemento.

Copertura: latero-cemento, a falde con manto in tegole in laterizio.

Pareti esterne: tamponatura in mattoni pieni a vista.

Pareti interne: in prevalenza laterizi intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: mattonelle in gres 15x23cm e 33x33cm.

Rivestimenti: mattonelle in gres nella zona cucina e nei bagni.

Infissi esterni: telaio in legno, doppio vetro (alcuni infissi della sala ristorante sono provvisti di controfinestra).

Infissi interni: prevalentemente ante in legno.

Impianti: caldaia a servizio del ristorante situata al piano seminterrato, radiatori in alluminio, impianti idrico-sanitario ed elettrico sottotraccia.

Il piano seminterrato risulta per buona parte al grezzo (soprattutto per quanto riguarda la parte Nord-Est "a disposizione dell'esercizio pubblico").

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 06/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/12/1994
Reg. gen. 20316 - Reg. part. 3357
Importo: € 464.811,20
Capitale: € 232.405,60
Spese: € 232.405,60
Percentuale interessi: 12,00 %
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/9/73 N. 602
Iscritto a ANCONA il 09/12/2004
Reg. gen. 28179 - Reg. part. 6699
Importo: € 8.978,60
Capitale: € 4.489,30
Percentuale interessi: 4,20 %
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/9/73 N. 602
Iscritto a ANCONA il 09/12/2004
Reg. gen. 28178 - Reg. part. 6698
Importo: € 8.739,64
Capitale: € 4.369,82
Percentuale interessi: 4,20 %
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 10/11/2006
Reg. gen. 28897 - Reg. part. 6860
Importo: € 82.182,66
Capitale: € 41.091,33
Spese: € 41.091,33
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/11/2010
Reg. gen. 26223 - Reg. part. 6026
Importo: € 1.620.000,00
Capitale: € 810.000,00
Spese: € 810.000,00
Percentuale interessi: 3,337 %

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 14/04/2005
Reg. gen. 8729 - Reg. part. 4943
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 02/03/2006
Reg. gen. 5521 - Reg. part. 3310
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 25/10/2010
Reg. gen. 23008 - Reg. part. 13322

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FERMO il 20/09/2017
Reg. gen. 17186 - Reg. part. 11699

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24603 - Reg. part. 4612
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24605 - Reg. part. 4614
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Iscritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24604 - Reg. part. 4613

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24600 - Reg. part. 4609
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a ANCONA il 11/11/2010
Reg. gen. 24599 - Reg. part. 4608

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.

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. L'immobile risulta agibile.

- Licenza edilizia n.176 del 1977;
- Variante (alla precedente licenza edilizia) n.342 del 1983;
- Richiesta autorizzazione installazione pergola n.890 del 18.12.2000;
- Permesso di abitabilità n.11 del 24.9.94 a completamento del permesso di abitabilità n.1 del 20.1.81 e n.50 del 21.8.80.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto riportato nel progetto dell'ultima autorizzazione: in particolare nel piano sottostada il magazzino risulta diviso in due parti e anche la cantina è separata da un tramezzo rispetto i restanti vani (diversamente da come indicato nel progetto autorizzato). Inoltre sono presenti al piano seminterrato un vano (adiacente ai ripostigli) destinato al gruppo elettrogeno, due ripostigli e un altro vano (denominato "sbroglio" nella planimetria catastale) non indicati nell'ultima variante autorizzata.

Ulteriori difformità riscontrate e non riportate nella suddetta variante sono le seguenti:

- il locale comunicante con le celle frigo risulta allo stato dei luoghi un ambiente separato anziché unico;
- nella cantina sono stati realizzati dei muretti in laterizio che fungono da scaffalatura;
- sono presenti al piano terra divisori in legno (facilmente rimovibili) che separano la cucina dal ristorante;
- è presente la soletta di un balconcino sul lato Sud-Ovest del locale ristorante non riportata in planimetria.

Si rileva inoltre che una parte del soggiorno dell'appartamento sub.2 è ora il retro della cucina del ristorante con un conseguente aumento delle superfici e cambio della destinazione d'uso da residenziale a commerciale (non risulta presentata alcuna autorizzazione).

La copertura della pergola non è stata realizzata come indicato nella richiesta di autorizzazione della stessa ovvero "con sovrastante telo ombreggiante in tessuto e non plastificato" bensì con un tavolato in legno e una guaina bituminosa ardesiata. Inoltre i pilastri indicati nella tavola di progetto sono sei, mentre allo stato attuale se ne contano cinque; le chiusure laterali in legno e PVC non sono autorizzate.

Per sanare gli abusi sopra elencati si prevede di sostenere una spesa di circa 10.000,00 € che comprende:

- costi di urbanizzazione stimati pari a circa 1000,00 € (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione);
- sanzione pari al doppio dei costi di urbanizzazione e quindi stimata in circa 2000,00 €;
- spese tecniche per le verifiche strutturali (riguardanti i pilastri della pergola e la soletta del balconcino) che si stimano in circa 2.000,00 euro;
- spese tecniche per le pratiche comunali (istanza congiunta e richiesta nuova agibilità) ed eventuale regolarizzazione per l'antincendio che si stimano in circa 5.000,00 €.

Per quanto riguarda il pergolato invece si ipotizza di rimuovere il tavolato, la guaina ardesiata soprastante e le chiusure laterali (per una spesa prevista ulteriore di circa 3.000,00 euro) in quanto opere non autorizzate e allo stato attuale non sanabili.

Per l'eventuale Notifica di Inizio Attività sanitaria si stima infine una spesa pari a circa 2.000,00 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 72.325,00

Per quanto riguarda il valore del bene si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate per il secondo semestre del 2017 valutano per le abitazioni civili della zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI di Senigallia un valore di mercato tra gli 850,00 euro e i 1.250,00 euro per ogni metro quadro di superficie lorda. Pertanto, esaminati anche i valori di mercato degli immobili della zona, considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche di costruzione, le finiture e lo stato di manutenzione sia interno che esterno, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 1100,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra | 65,75 mq | 1.100,00 €/mq | € 72.325,00 | 100,00 | € 72.325,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 72.325,00 |

Valore di stima: € 72.325,00

Valore finale di stima: € 65.000,00

Al valore di stima del bene sono stati detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (3.000,00 euro) e catastale (500,00 euro) stimati pari a circa 3.500,00 euro, nonché le spese per l'installazione di una nuova caldaia indipendente nell'appartamento (comprensiva di canna fumaria a tetto) stimate pari a circa 3.500,00 euro.

Inoltre, ai fini della piena divisione delle due unità immobiliari (appartamento-ristorante), si rende necessaria la realizzazione di un divisorio/parapetto per separare il balcone in comune per un costo stimato di circa 300,00 euro.

Pertanto il valore finale di stima si approssima a 65.000,00 euro.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.276,00

Per quanto riguarda il valore del bene si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate per il secondo semestre del 2017 valutano per le abitazioni civili della zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI di Senigallia un valore di mercato tra gli 850,00 euro e i 1.250,00 euro per ogni metro quadro di superficie lorda. Pertanto, esaminati anche i valori di mercato degli immobili della zona, considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche di costruzione, le finiture e lo stato di manutenzione sia interno che esterno, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 1100,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo | 161,16 mq | 1.100,00 €/mq | € 177.276,00 | 100,00 | € 177.276,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 177.276,00 |

Valore di stima: € 177.276,00

Valore finale di stima: € 171.500,00

Al valore di stima del bene sono stati detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (1.900,00 euro) e catastale (500,00 euro) stimati pari a 2.400,00 euro, nonché le spese per l'installazione di una nuova caldaia indipendente nell'appartamento (comprensiva di canna fumaria a tetto) stimate pari a circa 3.300,00 euro.

Pertanto il valore finale di stima si approssima a 171.500,00 euro.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.276,00

Per quanto riguarda il valore del bene si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate per il secondo semestre del 2017 valutano per le abitazioni civili della zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI di Senigallia un valore di mercato tra gli 850,00 euro e i 1.250,00 euro per ogni metro quadro di superficie lorda. Pertanto, esaminati anche i valori di mercato degli immobili della zona, considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche di costruzione, le finiture e lo stato di manutenzione sia interno che esterno, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 1100,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo | 161,16 mq | 1.100,00 €/mq | € 177.276,00 | 100,00 | € 177.276,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 177.276,00 |

Valore di stima: € 177.276,00

Valore finale di stima: € 171.500,00

Al valore di stima del bene sono stati detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (1.900,00 euro) e catastale (500,00 euro) stimati pari a 2.400,00 euro, nonché le spese per l'installazione di una nuova caldaia indipendente nell'appartamento (comprensiva di canna fumaria a tetto) stimate pari a circa 3.300,00 euro.

Pertanto il valore finale di stima si approssima a 171.500,00 euro.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra-seminterrato
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 431.689,50

Per quanto riguarda il valore del bene si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate per il primo semestre del 2017 valutano per i negozi della zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI di Senigallia un valore di mercato tra gli 630,00 euro e i 940,00 euro per ogni metro quadro di superficie lorda. Pertanto, esaminati anche i valori di mercato degli immobili della zona, considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche di costruzione, le finiture e lo stato di manutenzione sia interno che esterno, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 850,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Ristorante Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra- seminterrato | 507,87 mq | 850,00 €/mq | € 431.689,50 | 100,00 | € 431.689,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 431.689,50 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 431.689,50

Valore finale di stima: € 415.000,00

Al valore di stima del bene sono stati detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (15.000,00 euro) e catastale (1.000,00 euro) stimati pari a 16.000,00 euro.

Pertanto il valore finale di stima si approssima a 415.000,00 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ancona, li 02/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Borgognoni Federica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accettazione dell'incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Pec inviata alle parti per il sopralluogo e ricevuta
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 5/6/18
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stralcio licenza edilizia n.176 del 77, variante n.342/83 e autorizzazione installazione pergola n.890 del 2000
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestati di prestazione energetica e relative ricevute di avvenuta trasmissione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di affitto n. 3512

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra
L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.

Prezzo base d'asta: € 65.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.

Prezzo base d'asta: € 171.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40 mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione di Roncitelli.

Prezzo base d'asta: € 171.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra-seminterrato
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona Edificata a Tessuto Semiestensivo (Uf = 0,40
mq/mq) soggetta alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della Frazione
di Roncitelli.

Prezzo base d'asta: € 415.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 2, Categoria A2 | Superficie | 65,75 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta internamente in discrete condizioni. Vanno segnalate tuttavia una lesione orizzontale nella parete della camera e soprattutto un'infiltrazione nel corridoio proveniente presumibilmente dalla terrazza dell'appartamento soprastante. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.500,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 161,16 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta internamente in discrete condizioni. Va segnalato tuttavia il distacco del parquet in alcune zone (nel disimpegno e in una camera). Il terrazzo presenta inoltre problemi di impermeabilizzazione poiché si evidenziano distacchi di tinteggiatura e di intonaco nell'appartamento sottostante. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 171.500,00

| Bene N° 3 - Appartamento | |
|---------------------------------|---|
| Ubicazione: | Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano primo |



| | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 4, Categoria A2 | Superficie | 161,16 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta internamente in discrete condizioni. Si segnala tuttavia un distacco dell'intonaco nella camera matrimoniale ed alcune lesioni nel vano soggiorno-pranzo e nella camera. Da verificare inoltre l'impermeabilizzazione del terrazzino: si rilevano delle infiltrazioni d'acqua nel locale ristorante sottostante. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 415.000,00

| Bene N° 4 - Ristorante | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Senigallia (AN) - Via Gioco Del Pallone, Località Roncitelli, piano terra-seminterrato | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 279, Sub. 1, Categoria C1 | Superficie | 507,87 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si trova internamente in discrete condizioni. Sono tuttavia presenti delle lesioni sulle pareti e sul soffitto della cantina al piano seminterrato. Si rilevano inoltre delle infiltrazioni d'acqua sul soffitto della sala ristorante al piano terra provenienti presumibilmente dal terrazzino dell'appartamento soprastante (sub.4). Esternamente l'edificio si trova in buone condizioni. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso edilizio composto da tre appartamenti e un ristorante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

