

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grippa Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 276/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	17
Titolarità	17
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	17
Confini	17
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	17



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	18
Consistenza	18
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	19
Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	21
Precisazioni	21
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	21
Patti	21
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	22
Stato conservativo	22
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	22
Parti Comuni	22
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	24
Provenienze Ventennali	24



Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	31
Regolarità edilizia	32
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 276/2023 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 145.000,00	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 243.365,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1.....	43
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 ...	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	44



All'udienza del 24/01/2024, il sottoscritto Ing. Grippa Filippo, con studio in Via 25 aprile 28b - 60125 - Ancona (AN), email filgri@libero.it, PEC filippo.grippa@ingpec.eu, Tel. 3929176208, Fax 071 31 694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.737978618561144, 13.184657154398248)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 (Coord. Geografiche: 43.73791234214277, 13.184967612955687)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.73791234214277, 13.184967612955687)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1

DESCRIZIONE

immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa l'intero piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterza ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato A; l'immobile a destinazione magazzino consiste in un unico ambiente posto al piano 1, dotato di servizio igienico e antibagno;

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa;

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quale titolare dell'immobile è posto l'EARIO DELLO STATO in forza della sentenza Confisca Beni trascrizione n. 12787/2/2019 in atti dal 16/09/2019;

CONFINI

l'immobile occupa per intero il piano primo del fabbricato distinto al mappale 1154 e indicato come Fabbricato A e si affaccia a nord ovest sul piazzale di pertinenza dell'immobile al piano t distinto al sub 3, mentre a nord est, sud est e sud ovest si affaccia sulla corsia di manovra comune ai sub 3, 8, 10, 11 e 12, distinta al sub 1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	276,00 mq	298,00 mq	1	298,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				298,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				298,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile ha una destinazione quale deposito artigianale che occupa l'intero piano primo del fabbricato ed a cui si accede da una scala posta al piano terra sul prospetto sud ovest;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2006 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 8 Categoria D7 Rendita € 1.408,00 Piano 1
Dal 30/07/2007 al 16/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 8 Categoria D7 Rendita € 1.408,00 Piano 1
Dal 16/07/2019 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 8 Categoria D7 Rendita € 1.408,00 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1154	8		D7				1408 €	1	



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

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.;

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere;

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in uno stato conservativo sufficiente ed in linea con la sua vetustà ed allo stato di abbandono in cui versa da anni; le parti comuni quali ad esempio il tetto piano necessitano di interventi di manutenzione viste le infiltrazioni registrate nell'ultimo periodo in occasione di eventi meteorici particolarmente abbondanti;

PARTI COMUNI

Le parti comuni quali ad esempio il tetto piano necessitano di interventi di manutenzione viste le infiltrazioni registrate nell'ultimo periodo in occasione di eventi meteorici particolarmente abbondanti;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile in questione occupa per intero il piano primo di un fabbricato, indicato come Fabbricato A, a destinazione artigianale ubicato in strada della Marina a Senigallia edificato nei primi anni 2000; la struttura del fabbricato è in travi e pilastri di calcestruzzo armato precompresso con fondazioni superficiali costituite da plinti a bicchiere, collegati tra loro da cordoli; le tamponature sono realizzate in pannelli prefabbricato di calcestruzzo e gli orizzontamenti, di interpiano e di copertura, con lastre in calcestruzzo

prefabbricate; la copertura piana è protetta da guaina bituminosa ardesiata;
 l'immobile, costituito sostanzialmente da un unico ambiente che occupa per intero il piano primo, ha una pavimentazione in gres porcellanato costituita da piastrelle quadrate 30x30, finestre a nastro in PVC lungo tutto il perimetro esterno e controsoffitto con pannelli quadrati 60x60; la dotazione impiantistica è quella tipica del magazzino quindi limitata alla presenza di un impianto elettrico di illuminazione e forza motrice e di impianto idro-sanitario in corrispondenza dell'unico servizio igienico presente;
 l'accesso all'immobile al piano primo è garantito da una scala esclusiva con soletta rampante in calcestruzzo armato rivestita con pedate in marmo, con ingresso posto sul prospetto sud ovest;
 dal punto di vista manutentivo si segnala la presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura e verificatesi in occasione di eventi meteorici particolarmente intensi, con il danneggiamento di alcuni pannelli delle controsoffittature; inoltre in occasione dei sopralluoghi effettuati in presenza del Custode nominato, l'immobile era caratterizzato dalla presenza di materiale d'ingombro vario, costituito da scatoloni, rocchetti di filo cotone, materiale tessile vario oltre che tavoli da lavoro improvvisati costituiti da cavalletti in legno e pannelli di legno e sedie; la scala di accesso all'immobile al piano primo si presentava colma di scatoloni, cassette di plastica contenenti rocchetti di filo cotone di svariati colori;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato da persone ma ingombro di arredi, macchinari etc etc;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2006 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2006	7536.1/2006	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 16/07/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Dalmazio Sgolacchia	06/08/2007	185101	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	06/08/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SENTENZA CONFISCA BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/07/2019	**** Omissis ****		16/07/2019	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	16/09/2019	12787.2/2019	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si precisa che il fabbricato che comprende l'immobile in questione è stato edificato da nuovo, con intervento concluso con l'Attestazione di Agibilità 07/24 del 27 marzo 2007;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30598 - Reg. part. 7546

Quota: 1/1

Importo: € 648.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 360.000,00

Spese: € 288.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: dott. Dalmazio Sgolacchia

Data: 16/11/2007

N° repertorio: 30598

N° raccolta: 7546

Note: l'ipoteca posa a garanzia del mutuo concesso si riferisce a tutti gli immobili del compendio immobiliare ai lotti 1 e 2 e quindi i sub. 8, 9, 10, 11;

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 02/08/2007

Reg. gen. 21855 - Reg. part. 12216

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 27/01/2015

Reg. gen. 1020 - Reg. part. 745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO AL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE;

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2019

Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12787

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO ALLA SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti: - Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà



calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. 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.

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato a destinazione artigianale che comprende l'immobile in questione è ubicato in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D - ZONA INDUSTRIALE, zona DAP "attività produttive", normata dall'art. 18 del PRG di Senigallia;

in particolare le destinazioni d'uso ammesse sono quella tipicamente produttiva e commerciale, turistico-ricettiva quali ad esempio:

a - produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianale di servizio;

b - complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi;

c - servizi ed attrezzature collettive di livello locale ed urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

l'art. 18, comma 4 pone come prescrizione particolare per la zona DAP.3 Via della Marina il parametro UF: Utilizzazione Fondiaria UF=0,50 mq/mq;

sulla zona grava inoltre l'art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico che al comma 1 pone:

"Ad integrazione delle misure del PAI è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento...

precisando altresì al comma 4:

la previsione di limitazione tipologica (di cui al comma 1) non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico...;"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato a destinazione artigianale ubicato in strada della Marina, che comprende al piano primo l'immobile in questione, identificato come fabbricato A, è stato edificato in forza de:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 03_186 del 10 dicembre 2003;

rilasciato alla richiedente SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;

successivamente è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05_40 del 07 marzo 2005 VARIANTE IN CORSO D'OPERA;

rilasciato su istanza presentata da SENIGALLIA COSTRUZIONI srl, che aveva per oggetto anche la modifica della destinazione d'uso del piano primo da deposito a residenza;

successivamente è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05_159 del 23 agosto 2005 SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA;

rilasciato su istanza presentata da SENIGALLIA COSTRUZIONI srl, che aveva per oggetto di fatto l'annullamento della PRIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA e quindi il recupero dello stato di progetto di cui al Permesso di

Costruire originario che prevedeva al piano primo un deposito;
l'iter autorizzativo si conclude con la:
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE 06_122 del 31 luglio 2006;
riferita esclusivamente all'immobile al piano primo distinto al sub 8;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato rilevato nel corso dei sopralluoghi si può sostanzialmente ricondurre a quello rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi urbanistici;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiali se non quelli strattamente riconducibili alla manutenzione delle parti comuni quali ad esempio il tetto piano di copertura - in comune con il fabbricato al sub 3 - ed il piazzale di manovra al sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3, 8, 10, 11, 12;



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa parte del piano terra e parte del piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B; l'immobile a destinazione magazzino si presenta al piano terra in unico ambiente dotato di servizio igienico accessibile da disimpegno comune mentre al piano 1 diviso in diversi ambienti da tramezzi murari e dotato di servizio igienico e terrazzo esclusivo;

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

appartamento ubicato al piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B e legato da vincolo di pertinenzialità all'immobile artigianale distinto al sub 11; l'appartamento si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a terrazzo esclusivo;

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa;

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quale titolare dell'immobile è posto l'EARIO DELLO STATO in forza della sentenza Confisca Beni trascrizione n. 12787/2/2019 in atti dal 16/09/2019;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quale titolare dell'immobile è posto l'EARIO DELLO STATO in forza della sentenza Confisca Beni trascrizione n. 12787/2/2019 in atti dal 16/09/2019;

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

a nord est al piano terra confina con immobile al sub 10 altra proprietà, mentre al piano primo sempre a nord est confina con appartamento pertinenziale al sub 12, compreso anch'esso nel LOTTO 2; s nord ovest e sud ovest confina con piazzale di manovra distinto al sub 1 quale bene comune non censibile ai sub 3, 8, 10, 11 e 12; a sud est confina con altra proprietà al mappale 369;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

a sud ovest confina con deposito artigianale al sub 11, compreso anch'esso nel LOTTO 2; a nord ovest, nord est affaccio sul piazzale di manovra comune distinto al sub 1; a sud est confina con altra proprietà al mappale 369;

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	80,30 mq	89,70 mq	1	89,70 mq	2,80 m	1
Magazzino	139,78 mq	150,50 mq	1	150,50 mq	4,80 m	T
Terrazza	35,30 mq	37,50 mq	0,30	11,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				251,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile organizzato su due livelli, ovvero piano terra e piano primo, ha una destinazione quale deposito artigianale con accesso posto sul prospetto sud ovest; il piano primo si raggiunge attraverso una scala in comune con l'appartamento pertinenziale al sub 12;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,40 mq	123,40 mq	1	123,40 mq	2,80 m	1
Terrazza	42,50 mq	44,95 mq	0,25	11,24 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				134,64 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	134,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'immobile al piano 1 ha una destinazione quale appartamento di pertinenza del deposito artigianale al sub 11;
l'immobile si raggiunge attraverso una scala in comune con il magazzino al sub 11;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2001 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 1.060,00 Piano T/1
Dal 13/11/2007 al 16/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 1.060,00 Piano T/1
Dal 16/07/2019 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 11 Categoria D7 Rendita € 1.060,00 Piano T/1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2001 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154 Categoria D7 Rendita € 2.065,83 Piano 1
Dal 26/01/2005 al 20/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 1.146,00 Piano 1
Dal 20/01/2006 al 08/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 7 Categoria D7 Rendita € 1.482,00

		Piano 1
Dal 08/02/2007 al 13/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano 1
Dal 13/11/2007 al 07/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano 1
Dal 07/02/2008 al 16/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano 1
Dal 16/07/2019 al 24/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1154	11		D7				1060 €	T/1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria; in particolare si rileva quanto segue:

al piano terra: nello spazio compreso tra il servizio igienico e la parete che divide l'immobile in questione da quello attiguo distinto al sub 10 è stato ricavato un angolo cottura;

al piano primo: in luogo del deposito in unico ambiente, sono stati realizzati dei tramezzi divisorii al fine di configurare camere da letto o a giorno visto che di fatto tale deposito artigianale è stato usato come appartamento ad uso delle maestranze; inoltre il muretto divisorio posto a dividere i terrazzi di pertinenza dei

sub 11 e 12 al piano 1 non risulta continuo come indicato in planimetria catastale ma presenta un varco in corrispondenza dell'estremità esterna;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1154	12		A3	5	6,5	132 mq	436,41 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria; in particolare si rileva quanto segue:

al piano primo: il muretto divisorio posto a dividere i terrazzi di pertinenza dei sub 11 e 12 non risulta continua come indicato in planimetria catastale ma presenta un varco in corrispondenza dell'estremità esterna;

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

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° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Non risultano contratti di locazione in essere;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Non risultano contratti di locazione in essere;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

l'immobile è in uno stato conservativo sufficiente ed in linea con la sua vetustà ed alla condizione di abbandono in cui versa da anni; si segnala che negli ultimi mesi si sono verificati ingressi da parte di terzi con effrazione, tanto da costringere il custode giudiziario nominato a bloccare gli infissi esterni specie quelli che garantivano l'accesso al terrazzo esclusivo;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

l'immobile è in uno stato conservativo sufficiente ed in linea con la sua vetustà ed alla condizione di abbandono in cui versa da anni; si segnala che negli ultimi mesi si sono verificati ingressi da parte di terzi con effrazione, tanto da costringere il custode giudiziario nominato a bloccare gli infissi esterni specie quelli che garantivano l'accesso al terrazzo esclusivo;

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Le parti comuni si riducono alla scala interna al sub 9, posta in comune tra i sub 11 e 12 ed al piazzale di manovra privato in comune tra tutti i sub al mappale 1154 e quindi i sub 3, 8, 10, 11 e 12;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Le parti comuni si riducono alla scala interna al sub 9, posta in comune tra i sub 11 e 12 ed al piazzale di manovra privato in comune tra tutti i sub al mappale 1154 e quindi i sub 3, 8, 10, 11 e 12;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento; esiste altresì un vincolo pertinenziale che lega in maniera indissolubile l'appartamento al sub 12 al magazzino artigianale al sub 11;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Non risultano servitù sul bene oggetto di pignoramento; esiste altresì un vincolo pertinenziale che lega in maniera indissolubile l'appartamento al sub 12 al magazzino artigianale al sub 11;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

L'immobile in questione occupa una porzione al piano terra ed una al piano primo di un fabbricato a destinazione artigianale ubicato in strada della Marina a Senigallia, indicato come Fabbricato B, ottenuto dalla sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato già esistente e caratterizzato da una struttura in profilati di acciaio e tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata; l'intervento di sopraelevazione è stato eseguito mantenendo la tamponatura esistente e sostituendo la struttura esistente con una intelaiata in travi e pilastri di calcestruzzo armato;

la struttura del fabbricato nella sua configurazione attuale quindi è in travi e pilastri in calcestruzzo armato tradizionale con fondazioni superficiali; le tamponature mantenute sono realizzate in muratura di blocchi forati e quelle nuove realizzate con pareti a cassetta; gli orizzontamenti, di interpiano e di copertura sono realizzati con lastre in calcestruzzo prefabbricate; la copertura piana è protetta da guaina bituminosa ardesiata;

l'immobile si costituisce sostanzialmente in due ambienti distinti uno al piano terra e l'altro al piano primo con caratteristiche simili a livello delle finiture: i pavimenti sono in gres porcellanato costituiti da piastrelle quadrate 30x30, le finestre sono in PVC e vetro camera; la dotazione impiantistica è quella tipica del magazzino quindi limitata alla presenza di un impianto elettrico di illuminazione, forza motrice e di impianto idro sanitario in corrispondenza dell'unico servizio igienico presente;

l'accesso all'immobile è attraverso un ingresso posto sul prospetto sud ovest che conduce alla porzione al piano terra e quindi attraverso una scala comune con soletta rampante in calcestruzzo armato rivestita con pedate in marmo, alla porzione al piano primo;

in occasione dei sopralluoghi effettuati in presenza del Custode nominato, l'immobile si caratterizzava al piano terra con la presenza di materiale d'ingombro vario, costituito da scatoloni, macchinari vari, materiale tessile vario tavoli da lavoro, sedie, biciclette; la porzione al piano primo, utilizzata quale appartamento a servizio delle maestranze si preventava ingombra di arredi vari, reti e materassi;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

l'immobile in questione occupa una porzione al piano primo di un fabbricato a destinazione artigianale, indicato come Fabbricato B, ubicato in strada della Marina a Senigallia, ottenuto dalla sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato già esistente e caratterizzato da una struttura in profilati di acciaio e tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata; l'intervento di sopraelevazione è stato eseguito mantenendo la tamponatura esistente e sostituendo la struttura originaria con una intelaiata in travi e pilastri di calcestruzzo armato;

la struttura del fabbricato nella sua configurazione attuale quindi è in travi e pilastri in calcestruzzo armato tradizionale con fondazioni superficiali; le tamponature mantenute sono realizzate in muratura di blocchi forati e quelle nuove realizzate con pareti a cassetta; gli orizzontamenti, di interpiano e di copertura sono realizzati

con lastre in calcestruzzo prefabbricate; la copertura piana è protetta da guaina bituminosa ardesiata; l'immobile si costituisce in un appartamento pertinenziale al deposito artigianale al sub 11 caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato costituiti da piastrelle quadrate 30x30, da finestre in PVC e vetro camera; la dotazione impiantistica è quella tipica di un appartamento con impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, di impianto idro sanitario in corrispondenza dell'unico servizio igienico presente, oltre che termico con caldaia tradizionale posizionata nel terrazzo esclusivo che alimenta impianto di diffusione costituito da radiatori;

l'accesso all'immobile è attraverso un ingresso posto sul prospetto sud ovest che conduce attraverso una scala comune, con soletta rampante in calcestruzzo armato rivestita con pedate in marmo, all'appartamento al piano primo;

in occasione dei sopralluoghi effettuati in presenza del Custode nominato, l'appartamento si presentava ancora arredato con mobili di bassa qualità, con reti e materassi nelle camere da letto;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta non occupato da persone ma ingombro di arredi, macchinari etc etc;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

L'immobile risulta libero

l'immobile risulta non occupato da persone ma ingombro di arredi vari;

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2001 al 13/11/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Dalmazio Sgolacchia	06/02/2001	166862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		REPARTO PI ANCONA	07/03/2001	1712.1/2001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2007 al 16/07/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Dalmazio Sgolacchia	13/11/2007	185511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	19/11/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2019	**** Omissis ****	SENTENZA CONFISCA BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/2019	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	16/09/2019	12787.2/2019	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si precisa che il fabbricato che comprende l'immobile in questione è stato ottenuto dall'ampliamento di un fabbricato esistente intervento concluso con l'Attestazione di Agibilità 07/24 del 27 marzo 2007; la provenienza ventennale si riferisce al fabbricato nella sua configurazione attuale;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2001 al 13/11/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Dalmazio Sgolacchia	06/02/2001	166862	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	07/03/2001	1712.1/2001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2007 al 16/07/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Dalmazio Sgolacchia	13/11/2007	185511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	19/11/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2019	**** Omissis ****	SENTENZA CONFISCA BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/2019	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI ANCONA	16/09/2019	12787.2/2019	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si precisa che il fabbricato che comprende l'immobile in questione è stato ottenuto dall'ampliamento di un fabbricato esistente intervento concluso con l'Attestazione di Agibilità 07/24 del 27 marzo 2007; la provenienza ventennale si riferisce al fabbricato nella sua configurazione attuale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30598 - Reg. part. 7546
Quota: 1/1
Importo: € 648.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Spese: € 288.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: dott. Dalmazio Sgolacchia
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 30598
N° raccolta: 7546
Note: l'ipoteca posa a garanzia del mutuo concesso si riferisce a tutti gli immobili del compendio immobiliare ai lotti 1 e 2 e quindi i sub. 8, 9, 10, 11;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/04/2012
Reg. gen. 7333 - Reg. part. 1006
Quota: 1/1
Importo: € 4.215,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART 77 DPR 602
Iscritto a ANCONA il 24/06/2013
Reg. gen. 10499 - Reg. part. 1678
Quota: 1/1

Importo: € 476.728,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 238.364,31

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30597 - Reg. part. 17299
Quota: 1/1

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

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/09/2014
Reg. gen. 14536 - Reg. part. 10769
Quota: 1/1

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

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 27/01/2015
Reg. gen. 1020 - Reg. part. 745
Quota: 1/1

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

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO AL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE;

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2019
Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12787
Quota: 1/1

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

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO ALLA SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti: - Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. 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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2,
PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30598 - Reg. part. 7546
Quota: 1/1
Importo: € 648.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Spese: € 288.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: dott. Dalmazio Sgolacchia
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 30598
N° raccolta: 7546
Note: l'ipoteca posa a garanzia del mutuo concesso si riferisce a tutti gli immobili del compendio immobiliare ai lotti 1 e 2 e quindi i sub. 8, 9, 10, 11;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 23/04/2012
Reg. gen. 7333 - Reg. part. 1006
Quota: 1/1
Importo: € 4.215,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART 77 DPR 602
Iscritto a ANCONA il 24/06/2013
Reg. gen. 10499 - Reg. part. 1678
Quota: 1/1
Importo: € 476.728,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 238.364,31

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**
Trascritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30597 - Reg. part. 17299

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/09/2014

Reg. gen. 14536 - Reg. part. 10769

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 27/01/2015

Reg. gen. 1020 - Reg. part. 745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO AL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE;

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2019

Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12787

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO ALLA SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti: - Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. 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.



il fabbricato a destinazione artigianale che comprende l'immobile in questione è ubicato in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D - ZONA INDUSTRIALE, zona DAP "attività produttive", normata dall'art. 18 del PRG di Senigallia;

in particolare le destinaizioni d'uso ammesse sono quella tipicamente produttiva e commerciale, turistico-ricettiva quali ad esempio:

a - produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonchè attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianale di servizio;

b - complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi;

c - servizi ed attrezzature collettive di livello locale ed urbano , uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

l'art. 18, comma 4 pone come prescrizione particolare per la zona DAP.3 Via della Marina il parametro UF: Utilizzazione Fondiaria UF=0,50 mq/mq;

sulla zona grava inoltre l'art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico che al comma 1 pone:

"Ad integrazione delle misure del PAI è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento...

precisando altresì al comma 4:

la previsione di limitazione tipologica (di cui al comma 1) non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico...;"

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

il fabbricato a destinazione artigianale che comprende l'immobile in questione è ubicato in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D - ZONA INDUSTRIALE, zona DAP "attività produttive", normata dall'art. 18 del PRG di Senigallia;

in particolare le destinaizioni d'uso ammesse sono quella tipicamente produttiva e commerciale, turistico-ricettiva quali ad esempio:

a - produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonchè attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianale di servizio;

b - complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi;

c - servizi ed attrezzature collettive di livello locale ed urbano , uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

l'art. 18, comma 4 pone come prescrizione particolare per la zona DAP.3 Via della Marina il parametro UF: Utilizzazione Fondiaria UF=0,50 mq/mq;

sulla zona grava inoltre l'art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico che al comma 1 pone:

"Ad integrazione delle misure del PAI è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento...

precisando altresì al comma 4:

la previsione di limitazione tipologica (di cui al comma 1) non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico...;"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

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

Il fabbricato a destinazione artigianale ubicato in strada della Marina, che comprende ai piani terra e primo l'immobile in questione, identificato come fabbricato B, è stato oggetto di un intervento di ampliamento e sopraelevazione in forza de:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 03_186 del 10 dicembre 2003;

rilasciato alla richiedente SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;

successivamente è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05_40 del 07 marzo 2005 VARIANTE IN CORSO D'OPERA;

rilasciato su istanza presentata da SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;

successivamente è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05_158 del 23 agosto 2005 SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA;

rilasciato su istanza presentata da SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;

successivamente è stata presentata:

- DIA 06/568 del 27/06/2006 avente per oggetto VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE E RISTRUTTURAZIONE DELL'ESISTENTE relativa all'esecuzione di piccoli interventi interni;

l'iter autorizzativo si conclude con l'emissione de:

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ' 07_24 del 27 marzo 2007;

referito agli immobili compresi nel fabbricato B ovvero i sub 10,11 e 12;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

l'APE Attestato Prestazione Energetica si riferisce all'appartamento pertinenziale al sub 12;

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi appena indicati nonchè nelle planimetrie catastali, in particolare si rileva quanto segue:

al piano terra: nello spazio compreso tra il servizio igienico e la parete che divide l'immobile in questione da quello attiguo distinto al sub 10 è stato ricavato un angolo cottura;

al piano primo: in luogo del deposito in unico ambiente, sono stati realizzati dei tramezzi divisori al fine di configurare camere da letto o ambienti giorno visto che di fatto tale deposito artigianale è stato usato come appartamento ad uso delle maestranze; inoltre il muretto divisorio posto a dividere i terrazzi di pertinenza dei sub 11 e 12 al piano 1 non risulta continuo come indicato in planimetria catastale ma presenta un varco in

corrispondenza dell'estremità esterna;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

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

Il fabbricato a destinazione artigianale ubicato in strada della Marina, che comprende al piano primo l'immobile in questione, identificato come fabbricato B, è stato oggetto di un intervento di ampliamento e sopraelevazione in forza de:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 03_186 del 10 dicembre 2003;
rilasciato alla richiedente SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;
successivamente è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05_40 del 07 marzo 2005 VARIANTE IN CORSO D'OPERA;
rilasciato su istanza presentata da SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;
successivamente è stato rilasciato:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05_158 del 23 agosto 2005 SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA;
rilasciato su istanza presentata da SENIGALLIA COSTRUZIONI srl;
successivamente è stata presentata:

- DIA 06/568 del 27/06/2006 avente per oggetto VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE E RISTRUTTURAZIONE DELL'ESISTENTE relativa all'esecuzione di piccoli interventi interni;

l'iter autorizzativo si conclude con l'emissione de:

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' 07_24 del 27 marzo 2007;

referito agli immobili compresi nel fabbricato B ovvero i sub 10,11 e 12;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

l'APE attestato prestazione energetica si riferisce all'appartamento pertinenziale al sub 12;

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi appena indicati nonchè nelle planimetrie catastali, in particolare si rileva quanto segue:

al piano primo: il muretto divisorio posto a dividere i terrazzi di pertinenza dei sub 11 e 12 al piano 1 non risulta continuo come indicato in planimetria catastale e negli elaborati allegati ai titoli abilitativi, ma presenta un varco in corrispondenza dell'estremità esterna;



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiale se non quelli strattamente riconducibili alla manutenzione delle parti comuni quali al esempio il tetto piano di copertura - in comune con l'immobile 10 ed al sub 12 - ed il piazzale di manovra al sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3, 8, 10, 11, 12;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiale se non quelli strattamente riconducibili alla manutenzione delle parti comuni quali al esempio il tetto piano di copertura - in comune con l'immobile al sub 10 ed al sub 11 - ed il piazzale di manovra al sub 1 - bene comune non censibile ai sub 3, 8, 10, 11, 12;



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 scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'International Valuations Standards "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione. L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

I lotti sono stati individuati in funzione dell'ubicazione degli immobili di cui all'intero compendio per cui il LOTTO 1 comprende il deposito artigianale al sub 8 al piano 1 del fabbricato individuato come fabbricato A nella documentazione urbanistica reperita presso gli uffici del comune di Senigallia;

il LOTTO 2 comprende il deposito ai piano terra e 1, sub 11, e l'appartamento pertinenziale al piano 1 distinto al sub 12, entrambi compresi nel fabbricato indicato come B nella documentazione urbanistica reperita presso gli uffici del comune di Senigallia;

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1 immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa l'intero piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterrra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato A; l'immobile a destinazione magazzino consiste in un unico ambiente posto al piano 1, dotato di servizio igienico e antibagno;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 8, Categoria D7Valore di stima del bene: € 149.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale	298,00 mq	500,00 €/mq	€ 149.000,00	100,00%	€ 149.000,00

Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1					
Valore di stima:					€ 149.000,00

Valore di stima: € 149.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4000,00	€

Valore finale di stima: € 145.000,00

la quota di deprezzamento considerata riguarda lo smaltimento del materiale presente all'interno dell'immobile in corrispondenza del vano scala esclusivo e del piano primo;

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa parte del piano terra e parte del piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B; l'immobile a destinazione magazzino si presenta al piano terra in unico ambiente dotato di servizio igienico accessibile da disimpegno comune mentre al piano 1 diviso in diversi ambienti da tramezzi murari e dotato di servizio igienico e terrazzo esclusivo; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 11, Categoria D7 Valore di stima del bene: € 125.725,00
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1 appartamento ubicato al piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B e legato da vincolo di pertinenzialità all'immobile artigianale distinto al sub 11; l'appartamento si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a terrazzo esclusivo; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 127.908,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Senigallia (AN) - via	251,45 mq	500,00 €/mq	€ 125.725,00	100,00%	€ 125.725,00

Strada della Marina n. 2, piano T/1					
Bene N° 3 - Appartamento Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	134,64 mq	950,00 €/mq	€ 127.908,00	100,00%	€ 127.908,00
Valore di stima:					€ 253.633,00

Valore di stima: € 260.365,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Altro	11000,00	€

Valore finale di stima: € 243.365,00

gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale si riferiscono ai costi per la regolarizzazione formale dei beni ai fini del decreto di trasferimento;
gli altri costi indicati si riferiscono a quelli relativi allo sgombero completo degli immobili;

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.

Ancona, li 11/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grippa Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - 1_1 STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO LOTTO 1 (Aggiornamento al 30/04/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 2_1_DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 1 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3_1_DOCUMENTAZIONE IPO CATASTALE LOTTO 1 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ Concessione edilizia - 4_1_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 5_1_DOC FOTOGRAFICA LOTTO 1 EST (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 6_1_TAV 01 STATO RILEVATO LOTTO 1 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 7_1_TAV 02 STATO LEGITTIMO LOTTO 1 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - 1_2_STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 2_2_DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - 3_2_DOCUMENTAZIONE IPO CATASTALE LOTTO 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 4_2_DOC URBANISTICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5_2_APE APPARTAMENTO SUB 1 LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 6_2_DOC FOTOGRAFICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 7_2_TAV 03 STATO RILEVATO PT LOTTO 2 CON DIFFORMITA' (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 8_2_STATO RILEVATO P1 LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 9_2_TAV_05 STATO LEGITTIMO PT SUB 11 LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 10_2_TAV_06 STATO LEGITTIMO P1 SUB 11 LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 11_2_TAV_07_STATO LEGITTIMO P1 SUB 12 LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 12_2_TAV_08_RILIEVO DIFFORMITA' PIANO 1 LOTTO 2 (Aggiornamento al 30/04/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1 immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa l'intero piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterrra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato A; l'immobile a destinazione magazzino consiste in un unico ambiente posto al piano 1, dotato di servizio igienico e antibagno;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 8, Categoria D7
Destinazione urbanistica: il fabbricato a destinazione artigianale che comprende l'immobile in questione è ubicato in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D - ZONA INDUSTRIALE, zona DAP "attività produttive", normata dall'art. 18 del PRG di Senigallia; in particolare le destinaizoni d'uso ammesse sono quella tipicamente produttiva e commerciale, turistico- ricettiva quali ad esempio: a - produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianale di servizio; b - complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi; c - servizi ed attrezzature collettive di livello locale ed urbano , uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; l'art. 18, comma 4 pone come prescrizione particolare per la zona DAP.3 Via della Marina il parametro UF: Utilizzazione Fondiaria UF=0,50 mq/mq; sulla zona grava inoltre l'art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico che al comma 1 pone: "Ad integrazione delle misure del PAI è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento... precisando altresì al comma 4: la previsione di limitazione tipologica (di cui al comma 1) non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico...;"

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1 immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa parte del piano terra e parte del piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterrra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B; l'immobile a destinazione magazzino si presenta al piano terra in unico ambiente dotato di servizio igienico accessibile da disimpegno comune mentre al piano 1 diviso in diversi ambienti da tramezzi murari e dotato di servizio igienico e terrazzo esclusivo;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 11, Categoria D7
Destinazione urbanistica: il fabbricato a destinazione artigianale che comprende l'immobile in questione è ubicato in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D - ZONA INDUSTRIALE, zona DAP "attività produttive", normata dall'art. 18 del PRG di Senigallia; in particolare le destinaizoni d'uso ammesse sono quella tipicamente produttiva e commerciale, turistico- ricettiva quali ad esempio: a - produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianale di servizio; b - complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi; c - servizi ed attrezzature collettive di livello locale ed urbano , uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse,

parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; l'art. 18, comma 4 pone come prescrizione particolare per la zona DAP.3 Via della Marina il parametro UF: Utilizzazione Fondiaria UF=0,50 mq/mq; sulla zona grava inoltre l'art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico che al comma 1 pone: "Ad integrazione delle misure del PAI è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento... precisando altresì al comma 4: la previsione di limitazione tipologica (di cui al comma 1) non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico...;"

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1 appartamento ubicato al piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterza ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B e legato da vincolo di pertinenzialità all'immobile artigianale distinto al sub 11; l'appartamento si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a terrazzo esclusivo; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12, Categoria A3 Destinazione urbanistica: il fabbricato a destinazione artigianale che comprende l'immobile in questione è ubicato in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D - ZONA INDUSTRIALE, zona DAP "attività produttive", normata dall'art. 18 del PRG di Senigallia; in particolare le destinaizoni d'uso ammesse sono quella tipicamente produttiva e commerciale, turistico- ricettiva quali ad esempio: a - produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonchè attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianale di servizio; b - complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi; c - servizi ed attrezzature collettive di livello locale ed urbano , uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti; l'art. 18, comma 4 pone come prescrizione particolare per la zona DAP.3 Via della Marina il parametro UF: Utilizzazione Fondiaria UF=0,50 mq/mq; sulla zona grava inoltre l'art. 32/ter Misure integrative per la mitigazione del rischio idrogeologico che al comma 1 pone: "Ad integrazione delle misure del PAI è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento... precisando altresì al comma 4: la previsione di limitazione tipologica (di cui al comma 1) non si applica agli interventi pubblici o di interesse pubblico...;"

Prezzo base d'asta: € 243.365,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 276/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 8, Categoria D7	Superficie	298,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in uno stato conservativo sufficiente ed in linea con la sua vetustà ed allo stato di abbandono in cui versa da anni; le parti comuni quali ad esempio il tetto piano necessitano di interventi di manutenzione viste le infiltrazioni registrate nell'ultimo periodo in occasione di eventi meteorici particolarmente abbondanti;		
Descrizione:	immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa l'intero piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato A; l'immobile a destinazione magazzino consiste in un unico ambiente posto al piano 1, dotato di servizio igienico e antibagno;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.365,00

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano T/1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 11, Categoria D7	Superficie	251,45 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in uno stato conservativo sufficiente ed in linea con la sua vetustà ed alla condizione di abbandono in cui versa da anni; si segnala che negli ultimi mesi si sono verificati ingressi da parte di terzi con effrazione, tanto da costringere il custode giudiziario nominato a bloccare gli infissi esterni specie quelli che garantivano l'accesso al terrazzo esclusivo;		
Descrizione:	immobile a destinazione produttiva artigianale che occupa parte del piano terra e parte del piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterra ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B; l'immobile a destinazione magazzino si presenta al piano terra in unico ambiente dotato di servizio igienico accessibile da disimpegno comune mentre al piano 1 diviso in diversi ambienti da tramezzi murari e dotato di servizio igienico e terrazzo esclusivo;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Appartamento		
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Strada della Marina n. 2, piano 1	
Diritto reale:	Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1154, Sub. 12, Categoria A3	Superficie 134,64 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in uno stato conservativo sufficiente ed in linea con la sua vetustà ed alla condizione di abbandono in cui versa da anni; si segnala che negli ultimi mesi si sono verificati ingressi da parte di terzi con effrazione, tanto da costringere il custode giudiziario nominato a bloccare gli infissi esterni specie quelli che garantivano l'accesso al terrazzo esclusivo;	
Descrizione:	appartamento ubicato al piano 1 di un fabbricato composto da due livelli fuoriterza ubicato in località Cesanella di Senigallia, distinto al mappale 1154 ed indicato come Fabbricato B e legato da vincolo di pertinenzialità all'immobile artigianale distinto al sub 11; l'appartamento si compone di ingresso soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a terrazzo esclusivo;	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30598 - Reg. part. 7546
Quota: 1/1
Importo: € 648.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.000,00
Spese: € 288.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: dott. Dalmazio Sgolacchia
Data: 16/11/2007
N° repertorio: 30598
N° raccolta: 7546
Note: l'ipoteca posa a garanzia del mutuo concesso si riferisce a tutti gli immobili del compendio immobiliare ai lotti 1 e 2 e quindi i sub. 8, 9, 10, 11;
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 27/01/2015
Reg. gen. 1020 - Reg. part. 745
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO AL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE;
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 13/09/2019
Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12787
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO ALLA SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI;

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO T/1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 16/11/2007
Reg. gen. 30598 - Reg. part. 7546
Quota: 1/1

Importo: € 648.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 360.000,00

Spese: € 288.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: dott. Dalmazio Sgolacchia

Data: 16/11/2007

N° repertorio: 30598

N° raccolta: 7546

Note: l'ipoteca posa a garanzia del mutuo concesso si riferisce a tutti gli immobili del compendio immobiliare ai lotti 1 e 2 e quindi i sub. 8, 9, 10, 11;

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART 77 DPR 602

Iscritto a ANCONA il 24/06/2013

Reg. gen. 10499 - Reg. part. 1678

Quota: 1/1

Importo: € 476.728,62

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 238.364,31

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 27/01/2015

Reg. gen. 1020 - Reg. part. 745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO AL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE;

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2019

Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12787

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO ALLA SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA STRADA DELLA MARINA N. 2, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 16/11/2007

Reg. gen. 30598 - Reg. part. 7546

Quota: 1/1

Importo: € 648.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 360.000,00

Spese: € 288.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: dott. Dalmazio Sgolacchia

Data: 16/11/2007

N° repertorio: 30598

N° raccolta: 7546

Note: l'ipoteca posa a garanzia del mutuo concesso si riferisce a tutti gli immobili del compendio immobiliare ai lotti 1 e 2 e quindi i sub. 8, 9, 10, 11;

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART 77 DPR 602

Iscritto a ANCONA il 24/06/2013

Reg. gen. 10499 - Reg. part. 1678

Quota: 1/1

Importo: € 476.728,62

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 238.364,31

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 27/01/2015

Reg. gen. 1020 - Reg. part. 745

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO AL DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE;

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2019

Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12787

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: ATTO GIUDIZIARIO RELATIVO ALLA SENTENZA DI CONFISCA DEI BENI;

