

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernacchia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.

promossa da

SPECIAL GARDANT S.P.A.

Codice fiscale: 15430061000

Partita IVA: 15430061000

VIA CURTATONE 3

00100 - Roma (RM)

contro

BERLUTTI ANTONIO

Codice fiscale: BRLNTN49R2316081

Nato a Senigallia il 23/10/1949

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 375.831,30	12

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Geom. Bernacchia Alessandro, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email bernacchiaalessandro@gmail.com, PEC alessandro.bernacchia@geopec.it, Tel. 071 204196, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - VIA G. VICO 17, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.705108 , 13.211078)

TRATTASI DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE, REALIZZATO IN OPERA DISPOSTO SUI PIANI TERRA E PRIMO ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE DI PRODUZIONE, CON SPACCIO, DI MAGLIERIA VARIA. IL CAPANNONE-EDIFICIO E' DI PREGIEVOLE QUALITA' ARCHITETTONICA ESSENDO PARTE INTONACATO PARTE IN MURATURA FACCIA VISTA. LO STESSO E' DOTATO DI AMPIO PARCHEGGIO PRIVATO E DI GIARDINO CIRCOSTANTE L'AREA. LA CORTE COMUNE, DI PROPRIETA', E' DOTATA DI RECINZIONE METALLICA E CANCELLI. L'EDIFICIO E' COLLOCATO IN UNA ZONA URBANISTICA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E BEN SERVITA E A BREVE DISTANZA DALL'INGRESSO DELL'AUTOSTRADA A14.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - VIA G. VICO 17, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- BERLUTTI ANTONIO (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: BRLNTN49R23I608I
Nato a Senigallia il 23/10/1949

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

- BERLUTTI ANTONIO (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'EDIFICIO IN ESAME AFFACCIA SU CORTE COMUNE DI PROPRIETA', A SUD-EST CONFINA CON 2 EDIFICI RESIDENZIALI DI ALTRA PROPRIETA' A NORD-EST CON EDIFICIO RESIDENZIALE DI ALTRA PROPRIETA'; A NORD-OVEST CON LA VIA ARDIGO E A SUD-OVEST CON VIA VICO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
LABORATORIO ARTIGIANO PT	283,94 mq	310,69 mq	1	310,69 mq	3,45 m	T
LABORATORIO ARTIGIANO P.1	104,37 mq	121,30 mq	1	121,30 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				431,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				431,99 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.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	29	1121	2	U	C3	6	394	437 mq	1119,16 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DALLA COMPARAZIONE DELLE RISULTANZE DELLO STATO DEI LUOGHI, CON LA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI E CON LA DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI PROGETTO EMERGONO DIFFORMITA' DI TIPO URBANISTICO CATASTALE CHE ANDREBBERO SISTEMATE.

A TAL PROPOSITO VEDERE AMPIA DESCRIZIONE E COSTI RIPORTATI NEL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA"

STATO CONSERVATIVO

L'EDIFICIO ESTERNAMENTE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI CONSERVATIVE, INTERNAMENTE PRESENTA RIFINITURE, DOTAZIONI E IMPIANTI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (ANNO 1962) AD ECCEZIONE DEGLI INFISSI AL PIANO TERRA DEL LABORATORIO ARTIGIANO CHE SONO STATI CAMBIATI CON INFISSI IN ALLUMINIO VETRO TERMICO E VETRO ANTISFONDAMENTO ALL'ESTERNO, PRIVI DI ANTE D'OSCURO E DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEL LABORATORIO AL PIANO TERRA CHE NEGLI ANNI E' STATO PIU' VOLTE ADEGUATO E MESSO A NORMA PER L'UTILIZZO DI MACCHINARI SEMPRE PIU' EVOLUTI. AL PIANO PRIMO DEL LABORATORIO INVECE, GLI INFISSI SONO RIMASTI QUELLI ORIGINARI, IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE E TAPPARELLE DI PVC. PER QUALSIASI ALTRA INFORMAZIONE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA

PARTI COMUNI

PARTI COMUNI DEL PRESENTE IMMOBILE, USO LABORATORIO ARTIGIANO, SONO:

LA CORTE ESTERNA UTILIZZATA SIA COME PASSAGGIO PER L'ACCESSO AD UN GARAGE (CENSITO CATASTALMENTE AUTONOMAMENTE, NON OGGETTO DI VALUTAZIONE) POSTO NELL'ANGOLO NORD-EST DELLA STESSA CORTE SIA COME PARCHEGGIO E GIARDINO;
IL VANO SCALA PER L'ACCESSO AL PIANO PRIMO DOVE VI E' UNA SECONDA UNITA' IMMOBILIARE INSTENTE NELL'EDIFICIO, CHE E' AD USO APPARTAMENTO (NON OGGETTO DI VALUTAZIONE);
LA TERRAZZA AL PIANO PRIMO CHE IN COMUNIONE CON L'APPARTAMENTO A FIANCO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO, COME DETTO GIA', COSTRUITO NELL'ANNO 1962, HA STRUTTURA PORTANTE IN C.A. CON FONDAZIONE SU PLINTI, SOLAI IN LATERO CEMENTO. MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO, INFISSI ESTERNI PARTE IN LEGNO PARTE IN ALLUMINIO, PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI GRANIGLIA DI MARMO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO, RISULTAVA UTILIZZATO, PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' DI MAGLIERIA E QUINDI OCCUPATO DAL DEBITORE E SUA MOGLIE

PROVENIENZE VENTENNALI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 08/09/2011 - Registro Particolare 11904 Registro Generale 18631

Pubblico ufficiale CAMPODONICO GIANLUCA Repertorio 1487/1214 del 05/09/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

2. TRASCRIZIONE del 08/09/2011 - Registro Particolare 11905 Registro Generale 18632

Pubblico ufficiale CAMPODONICO GIANLUCA Repertorio 1487/1214 del 05/09/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

3. ISCRIZIONE del 08/09/2011 - Registro Particolare 3809 Registro Generale 18633

Pubblico ufficiale CAMPODONICO GIANLUCA Repertorio 1487/1214 del 05/09/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

4. TRASCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 228 Registro Generale 302

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4935 del 23/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PER MAGGIORI DETTAGLI VEDERE SPECIFICHE VISURE IPOTECARIE ALLEGATE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON NULLA OSTA PROT. 6846/480 DEL 08/02/1962.

LA RECINZIONE INSIEME AL GARAGE SONO STATI REALIZZATI CON NULLA OSTA PROT. 7433 DEL 16/11/1962.

L'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' E' LA PRATICA N. 480/61 DEL 30/11/1962.

SUCCESSIVAMENTE, AL FINE DI SANARE DEGLI ABUSI EDILIZI REALIZZATI NEL FABBRICATO, FU PRESENTATA, DOMANDA DI RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (MAI PERFEZIONATA E RILASCIATA DAL COMUNE DI SENIGALLIA), PROT. 8884 DEL 25-03-86, PRATICA N. 1779/D/01, PER AVVENUTA REALIZZAZIONE DI UNA C.T. A PIANTA QUADRATA SU AREA DI CORTE ESTERNA, ADDOSSATA AL PROSPETTO RETRO E PER AVVENUTA COSTRUZIONE DI UN RIPOSTIGLIO (AD OGGI DEMOLITO E NON PIU' ESISTENTE) A PIANTA RETTANGOLARE SU AREA DI CORTE RETRO FABBRICATO.

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

DALLA COMPARAZIONE DELLE RISULTANZE DELLO STATO DEI LUOGHI, CON LA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI E CON LA DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI PROGETTO EMERGONO DIFFORMITA' DI TIPO URBANISTICO CATASTALE CHE ANDREBBERO SISTEMATE. NELLO SPECIFICO:

AL PIANO PRIMO VI E' STATA FATTA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI ANDANDO A REALIZZARE UNA STANZA "LABORATORIO 2", (SI VEDA ELABORATO GRAFICO DA ME PREDISPOSTO) MEDIANTE UN DIVISORIO DELLA LUNGHEZZA DI 10.32 M; ALTRESI' E' STATO REALIZZATO UN RIPOSTIGLIO SOPRA LA SCALA CHE CONDUCE DAL PIANO TERRA AL PIANO PRIMO; SULLO STESSO PIANO NON RISULTA, A DISCREPANZA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI, UNA FINESTRA, NELLA STANZA "LABORATORIO 3" CHE ERA POSTA, COME SI EVINCE DAI DOCUMENTI URBANISTICI CATASTALI, A FIANCO ALLA PORTA FINESTRA PER L'ACCESSO ALLA TERRAZZA COMUNE;

AL PIANO TERRA INVECE, OLTRE AD UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI RELATIVA AI TRAMEZZI IN PROSSIMITA' DELLA C.T. INTERNA E ALLA REALIZZAZIONE DI UN BOX ADIBITO A CAMERINO DI PROVA MAGLIERIA, E' STATA REALIZZATA UNA SECONDA C.T. ESTERNA OGGETTO DI DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO CITATO SOPRA, LA QUALE CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA NON E' STATA ANCORA PERFEZIONATA E RILASCIATA; INOLTRE SONO STATE FATTE DELLE MODIFICHE ESTETICHE ALLE APERTURE ESTERNE; PER ULTIMO, E' STATA REALIZZATA UNA BUCATURA NEL SOLAIO DI INTERPIANO PIANO TERRA PRIMO PER LA POSA IN OPERA DI UNA SCALA INTERNA IN FERRO E LEGNO.

TALI DIFFORMITA' URBANISTICO - CATASTALI ANDREBBERO SANATE CON LE SEGUENTI MODALITA' ED AI SEGUENTI COSTI:

PER QUANTO RIGUARDA IL CONDONO EDILIZIO ANDREBBE PERFEZIONATA E COMPLETATA LA PRATICA (DOMANDA DI CONDONO) PREOCCUPANDOSI ANCHE DI AGGIORNARE MAPPA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE AL FINE DI TOGLIERE, DA ENTRAMBI I DOCUMENTI LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL RIPOSTIGLIO (AD OGGI DEMOLITO E NON PIU' ESISTENTE) A PIANTA RETTANGOLARE, A SUO TEMPO REALIZZATO SU AREA DI CORTE RETRO FABBRICATO. IL COSTO DELLE COMPETENZE TECNICHE COMPRENSIVE DI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA AMMONTERANNO AD EURO 2500,00.

PER QUANTO RIGUARDA GLI ABUSI URBANISTICO-CATASTALI AL PIANO PRIMO E PIANO TERRA DEL FABBRICATO, CONSISTENTI IN ESECUZIONE DI OPERE DI DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI E MODIFICHE PROSPETTICHE ANDREBBE PRESENTATA UNA CILA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 6 BIS DEL DPR 380/01 PAGANDO AL COMUNE UNA SANZIONE PECUNIARIA DI EURO 1000,00. IL COSTO DELLE COMPETENZE TECNICHE COMPRENSIVE DI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA AMMONTERANNO AD EURO 2000,00.

PER QUANTO RIGUARDA INVECE L'ABUSO URBANISTICO-CATASTALE AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO, CONSISTENTE IN ESECUZIONE DI BUCATURA NEL SOLAIO DI INTERPIANO PIANO TERRA PRIMO PER LA POSA IN OPERA DI UNA SCALA INTERNA IN FERRO E LEGNO. ANDREBBE PRESENTATA UNA SCIA IN



SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 BIS DEL DPR 380/01 PAGANDO AL COMUNE A TITOLO DI OBLAZIONE, UN IMPORTO:

A) PARI AL DOPPIO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE OVVERO, IN CASO DI GRATUITÀ A NORMA DI LEGGE, DETERMINATO IN MISURA PARI A QUELLA PREVISTA DALL'ARTICOLO 16, INCREMENTATO DEL 20 PER CENTO IN CASO DI INTERVENTI REALIZZATI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE, NELLE IPOTESI DI CUI ALL'ARTICOLO 34, E IN CASO DI VARIAZIONI ESSENZIALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 32. NON SI APPLICA L'INCREMENTO DEL 20 PER CENTO NEI CASI IN CUI L'INTERVENTO RISULTI CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELLO STESSO, SIA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA;

A) PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE VALUTATO DAI COMPETENTI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IN UNA MISURA, DETERMINATA DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, NON INFERIORE A 1.032 EURO E NON SUPERIORE A 10.328 EURO OVE L'INTERVENTO SIA ESEGUITO IN ASSENZA DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ O IN DIFFORMITÀ DA ESSA, NEI CASI DI CUI ALL'ARTICOLO 37, E IN MISURA NON INFERIORE A 516 EURO E NON SUPERIORE A 5.164 EURO OVE L'INTERVENTO RISULTI CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELLO STESSO, SIA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA.

IL COSTO DELLE COMPETENZE TECNICHE COMPRENSIVE DI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA AMMONTERA' AD EURO 5000,00. AI COSTI DI CUI SOPRA, PER QUESTO ULTIMO TIPO DI ABUSO ANDREBBERO AGGIUNTI I COSTI NECESSARI A SOSTITUIRE LA SCALA PREFABBRICATA ESISTENTE CON UNA DI TIPO CERTIFICATA E CALCOLATA DALLA DITTA FORNITRICE PARI A CIRCA 5000,00 EURO ED EVENTUALMENTE I COSTI PARI AD EURO 2000,00, QUALORA, PER RAGIONI LEGATE ALLA NON CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA SISMICA ATTUALE, CI SIA LA NECESSITÀ DI ADEGUARE LA BUCATURA CON OPERE ATTE A RENDERE IL FORO E QUINDI IL SOLAIO INTERESSATO DAL FORO, STATICAMENTE E SISMICAMENTE IDONEO.

L'IMPORTO TOTALE DELLE OPERE DI ADEGUAMENTO, SPESE TECNICHE, SANZIONI, DIRITTI DI SEGRETERIA AMMONTERANNO A CIRCA EURO 23000,00. TALE SOMMA E' STATA GIÀ CONSIDERATA E DETRATTA DAL VALORE FINALE DI STIMA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

SI E' OPTATO PER UN LOTTO UNICO POICHE' ANCHE SE L'IMMOBILE E POTENZIALMENTE DIVISIBILE IN DUE LOTTI SEPARATI (P.T E P.1) NON E' FACILMENTE DIVISIBILE PER IL FATTO CHE IL PIANO PRIMO E' PRIVO DI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - VIA G. VICO 17, piano T-1
TRATTASI DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE, REALIZZATO IN OPERA DISPOSTO SUI PIANI TERRA E PRIMO ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE DI PRODUZIONE, CON SPACCIO, DI MAGLIERIA VARIA. IL CAPANNONE-EDIFICIO E' DI PREGIEVOLE QUALITA' ARCHITETTONICA ESSENDO PARTE INTONACATO PARTE IN MURATURA FACCIA VISTA. LO STESSO E' DOTATO DI AMPIO PARCHEGGIO PRIVATO E DI GIARDINO CIRCOSTANTE L'AREA. LA CORTE COMUNE, DI PROPRIETA', E' DOTATA DI RECINZIONE METALLICA E CANCELLI. L'EDIFICIO E' COLLOCATO IN UNA ZONA URBANISTICA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E BEN SERVITA E A BREVE DISTANZA DALL'INGRESSO DELL'AUTOSTRADA A14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1121, Sub. 2, Zc. U, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 375.831,30

La stima viene condotta sulla base del valore di mercato. Effettuate accurate indagini di mercato presso numerose agenzie immobiliari, costruttori edili che operano nella zona, banche dati quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Territorio e della Camera di Commercio di Senigallia, si è potuto constatare che nel quartiere le quotazioni di mercato di immobili simili al presente si aggirano da Euro 800/mq ad Euro 1.300/mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche dello stesso, dello stato manutentivo dello stesso, dei costi da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche descritte si adotta un valore pari Euro 870 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Senigallia (AN) - VIA G. VICO 17, piano T-1	431,99 mq	870,00 €/mq	€ 375.831,30	100,00%	€ 375.831,30
Valore di stima:					€ 375.831,30

Valore di stima: € 375.831,30

Valore finale di stima: € 375.831,30

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

Ancona, li 03/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernacchia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - VAX (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOC FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL CATASTALE (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOC URBANISTICA (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE VENTENNALI (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO CON EVIDENZIAZIONE IN GIALLO LE DIFFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALI (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - VIA G. VICO 17, piano T-1
TRATTASI DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE, REALIZZATO IN OPERA DISPOSTO SUI PIANI TERRA E PRIMO ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE DI PRODUZIONE, CON SPACCIO, DI MAGLIERIA VARIA. IL CAPANNONE-EDIFICIO E' DI PREGIEVOLE QUALITA' ARCHITETTONICA ESSENDO PARTE INTONACATO PARTE IN MURATURA FACCIA VISTA. LO STESSO E' DOTATO DI AMPIO PARCHEGGIO PRIVATO E DI GIARDINO CIRCOSTANTE L'AREA. LA CORTE COMUNE, DI PROPRIETA', E' DOTATA DI RECINZIONE METALLICA E CANCELLI. L'EDIFICIO E' COLLOCATO IN UNA ZONA URBANISTICA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E BEN SERVITA E A BREVE DISTANZA DALL'INGRESSO DELL'AUTOSTRADA A14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1121, Sub. 2, Zc. U, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 375.831,30



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 375.831,30

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - VIA G. VICO 17, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1121, Sub. 2, Zc. U, Categoria C3	Superficie	431,99 mq
Stato conservativo:	L'EDIFICIO ESTERNAMENTE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI CONSERVATIVE, INTERNAMENTE PRESENTA RIFINITURE, DOTAZIONI E IMPIANTI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (ANNO 1962) AD ECCEZIONE DEGLI INFISSI AL PIANO TERRA DEL LABORATORIO ARTIGIANO CHE SONO STATI CAMBIATI CON INFISSI IN ALLUMINIO VETRO TERMICO E VETRO ANTISFONDAMENTO ALL'ESTERNO, PRIVI DI ANTE D'OSCURO E DELL'IMPIANTO ELETTRICO DEL LABORATORIO AL PIANO TERRA CHE NEGLI ANNI E' STATO PIU' VOLTE ADEGUATO E MESSO A NORMA PER L'UTILIZZO DI MACCHINARI SEMPRE PIU' EVOLUTI. AL PIANO PRIMO DEL LABORATORIO INVECE, GLI INFISSI SONO RIMASTI QUELLI ORIGINARI, IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE E TAPPARELLE DI PVC. PER QUALSIASI ALTRA INFORMAZIONE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA		
Descrizione:	TRATTASI DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE, REALIZZATO IN OPERA DISPOSTO SUI PIANI TERRA E PRIMO ADIBITO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE DI PRODUZIONE, CON SPACCIO, DI MAGLIERIA VARIA. IL CAPANNONE-EDIFICIO E' DI PREGIEVOLE QUALITA' ARCHITETTONICA ESSENDO PARTE INTONACATO PARTE IN MURATURA FACCIA VISTA. LO STESSO E' DOTATO DI AMPIO PARCHEGGIO PRIVATO E DI GIARDINO CIRCOSTANTE L'AREA. LA CORTE COMUNE, DI PROPRIETA', E' DOTATA DI RECINZIONE METALLICA E CANCELLI. L'EDIFICIO E' COLLOCATO IN UNA ZONA URBANISTICA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E BEN SERVITA E A BREVE DISTANZA DALL'INGRESSO DELL'AUTOSTRADA A14.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO, RISULTAVA UTILIZZATO, PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' DI MAGLIERIA E QUINDI OCCUPATO DAL DEBITORE E SUA MOGLIE		