

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoprec.it](mailto:francesco.argalia@geoprec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

**Tribunale di Ancona**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2025 REG. ES.

PROMOSSA DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. QUALE PROCURATRICE MANDATARIA DI PURPLE SPV SRL

CONTRO: \*\*\*\*

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
 DOTT.SSA MANTOVANI MARIA LETIZIA  
 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Copia epurata ai sensi L.196/03**

**(“LOTTO 1” – IMMOBILE “A”)**

Il sottoscritto Geom. Francesco Argalia nato in Ancona (An) il 11/04/1990 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all’Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 2298, e all’Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 2505, in qualità C.T.U. nell’Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all’udienza del 19/03/2025, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

<b>Disposizioni preliminari</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Verifica della completezza dei documenti di cui all’art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

<b>QUESITO N° 1</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL’IMMOBILE	Per la comunicazione del sopralluogo e accesso agli immobili, inviato comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata in data 09/05/2025 e a mezzo posta elettronica ordinaria in data 26/05/2025 indirizzate a: n. 05265157724-1 **** (esecutato) <u>****</u> **** (esecutato)  e a mezzo PEC in data 09/05/2025 e 26/05/2025 indirizzate a: <a href="mailto:purple.spv@pec.spv-services.eu">purple.spv@pec.spv-services.eu</a> – Purple spv s.r.l.. (credитore procedente) <a href="mailto:giuseppe.cinelli@pec-ordineavvocatiancona.it">giuseppe.cinelli@pec-ordineavvocatiancona.it</a> - Avv. Cinelli Giuseppe (legale creditore procedente) <a href="mailto:l.berardinelli@odcecanconaprec.it">l.berardinelli@odcecanconaprec.it</a> – Dott.ssa Berardinelli Lucia (custode giudiziario)  Sopralluogo fissato il 23/05/2025 e non svolto causa assenza dell’ esecutato; differito al 30/05/2025 e regolarmente eseguito alla presenza dell’ esecutato ****.	ALL. 1  ALL. 1

<b>QUESITO N° 1A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	Immobile: Comune di Senigallia (AN), Catasto Fabbricati foglio 5 particella 319 sub. 9 cat. A/2; Immobile: Comune di Senigallia (AN), Catasto Fabbricati foglio 5 particella 319 sub. 10 cat. C/6;	
Formazione dei lotti per la vendita	Vedasi successivo quesito 2A.	
Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti	Vedasi successivo quesito 2A.	
Incarico professionale del Giudice		

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio		
---	--	--

<b>QUESITO N° 2</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Redigere in fascicoli separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati	<b>“LOTTO 1” - IMMOBILE A – abitazione IMMOBILE B – posto auto</b>	
<b>QUESITO N° 2A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...	Unico lotto e due immobili.	
Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...		
Tipologia di ciascun immobile	Immobile A: abitazione in appartamento in fabbricato condominiale Immobile B: posto auto esterno	
Dati di Ubicazione		
- Comune	Senigallia (AN)	
- Località		
- Via e numero civico	Stradone Misa n. 15	
- Scala		
- Piano	Abitazione: piano primo e secondo Posto auto esterno: piano terra	
- Numero interno		
- Accessi	Abitazione: si accede dalla Via Stradone Misa a mezzo di un passaggio pedonale condominiale Posto auto esterno: si accede dalla Via Stradone Misa a mezzo di uno spazio di manovra condominiale	
- Confini	Abitazione: confine sottostante in parte con proprietà **** e **** e in parte con proprietà *** Posto auto esterno: confine nord-ovest con passaggio pedonale comune, confine nord-est con proprietà ****, confine sud-est con spazio di manovra comune, confine sud-ovest con Via Stradone Misa	
Identificazione catastale	Comune di Senigallia (AN)	
- Catasto Terreni	Stralcio di <b>mappa catastale</b> Fgl. 5 Particella 319.  <b>Visura catastale</b> Fgl. 5 Particella 319 ente urbano di mq. 352	<b>ALL. 2</b>  <b>ALL. 3</b>
- Catasto Fabbricati	Abitazione <b>Visura catastale</b> Fgl. 5 particella 319/9 categoria A/2 <b>Planimetria catastale:</b> Fgl. 5 particella 319/9 Posto auto esterno <b>Visura catastale</b> Fgl. 5 particella 319/10 categoria C/6 <b>Planimetria catastale:</b> Fgl. 5 particella 319/10	<b>ALL. 4</b>  <b>ALL. 5</b>  <b>ALL. 4a</b> <b>ALL. 5a</b>
Pertinenze		
Accessori		
Millesimi di proprietà di parti comuni	Non risultano tabelle millesimali	
<b>QUESITO N° 2B</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	Trattasi di appartamento posto al primo piano, con soffitta al livello superiore e facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione e completamente ristrutturato negli anni 2009-2010. A corredo un posto auto scoperto.	
Composizione interna	si accede all’ abitazione a mezzo di un passaggio pedonale	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	condominiale per poi salire una rampa di scale esterna e terminare su di un ballatoio ove ha sede il portone di accesso; entrati si presenta la zona giorno dalla quale si accede alla cucina ed alla terrazza con affaccio sul prospetto sud-est, proseguendo a mezzo di un disimpegno si termina nelle due stanze da letto (di cui la più piccola utilizzata come studiolo) e nel bagno. Dal medesimo disimpegno si sale la scala che porta alla soffitta (utilizzata come stanze da letto) ove è ricavato un locale lavanderia e due bagni.	
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- <i>Tipo di fondazioni</i>	In parte in muratura, in parte cordoli in c.a. e micropali.	
- <i>Strutture verticali - Solai</i>	Struttura verticale mista muratura – c.a.; Solai in legno.	
- <i>Copertura</i>	A tetto.	
- <i>Manto di copertura</i>	Tegole portoghesi.	
<i>Lattonerie</i>	Pluviali in lamiera.	
- <i>Scale</i>	Struttura in c.a. con finitura in trani.	
- <i>Pareti esterne dell'edificio</i>	Tinteggiate, presente isolamento a cappotto.	
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
- <i>Infissi esterni</i>	Legno-alluminio con vetrocamera; oscuranti costituiti da persiane in alluminio; sul piano soffitta Velux a tetto motorizzate.	
- <i>Infissi interni</i>	porte in legno.	
- <i>Tramezzature interne</i>	Laterizi intonacati;	
- <i>Pavimentazioni</i>	Abitazione: parquet; gres per i bagni e cucina. Posto auto esterno: betonelle.	
- <i>Plafoni (soffitti)</i>	In legno a vista.	
- <i>Porta di ingresso</i>	Portoncino blindato.	
- <i>Scale interne</i>	Struttura in ferro, finiture in legno.	
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- <i>Impianto elettrico</i>	Impianto di tipo sottotraccia risalente all' epoca di ristrutturazione del fabbricato con q.e. a parete.	
- <i>Impianto idrico</i>	Impianto di tipo sottotraccia risalente all' epoca di ristrutturazione del fabbricato.	
- <i>Impianto termico</i>	Impianto costituito da gruppo termico a gas metano e pannelli radianti a pavimento; presente raffrescamento con pompa di calore (non è dato sapere se funzionante o non) e pannelli radianti a pavimento. Installata unità di trattamento aria a controsoffitto per il mantenimento costante dei valori di umidità degli ambienti.	
<i>Superfici</i>	Vedasi successivo punto 2M.	
<i>Altezze</i>	P1 H=2,70 ml P2 Hm=2,00 ml	
<i>Volumi</i>	363,85 mc	
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	L' abitazione come altresì il posto auto si presentano in un buono stato di manutenzione; si segnala l' ammaloramento del rivestimento interno del portoncino blindato di ingresso e presenza di muffa da condensa sulle pareti esposte a nord della soffitta, fenomeno conseguente al non utilizzo dell' impianto di trattamento aria come asserito dall' esecutato.	
<i>Ubicazione economica</i>	Gli immobili sono ubicati nella zona semicentrale ovest del Comune di Senigallia proprio a ridosso del centro storico. La zona ha servizi ben distribuiti ed una buona accessibilità alle arterie stradali principali, ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni quali residenze stabili a differenza di quanto accade sul lungomare. Il Comune di Senigallia è un territorio caratterizzato da un mercato immobiliare stabile trainato dall' ormai turismo consolidato negli	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	anni.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>		
<b>QUESITO N° 2C</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Dotazioni condominiali</i>		
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni	Passaggi pedonali e spazio di manovra, meglio individuati nell' elaborato planimetrico catastale, oltre a quanto stabilito dal codice civile.	<b>ALL. 6</b>
<b>QUESITO N° 2D</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)</i>		
<i>Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita</i>		
<b>QUESITO N° 2E</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Stato di possesso dell'immobile</i>	L' immobile è posseduto dall' attuale esecutato ****	
<i>Occupazione attuale dell'immobile</i>	L' immobile è occupato dall' esecutato e dalla sua famiglia.	
<i>titolo di occupazione</i>	Proprietà.	
<i>Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione</i>		
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		
- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		
- Stato della causa civile in corso per il rilascio		
- Copia del contratto di locazione		
<b>QUESITO N° 2F</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc...)</i>		
<b>QUESITO N° 2G</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)</i>	No.	
<b>QUESITO N° 2G1</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>	No.	
- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	No.	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No.	
- Convenzioni matrimoniali	No.	
- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	No.	
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)</i>	No.	
- Ulteriori informazioni		
<b>QUESITO N° 2G2</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o</i>	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni	<b>ALL. 7</b>

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geoprec.it](mailto:francesco.argalia@geoprec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

<i>regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo i riferimenti degli immobili interessati.	
<b>TRASCRIZIONE PER SUCCESSIONE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Per morte di – nato a – in data	****	
	Nata il **** a SENIGALLIA (AN)	
- Deceduto ad – in data	****	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9543 – 5936 – 06/05/2003	<b>ALL. 7a</b>
- Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.	Senigallia – 23/12/1999 – 85/319	
- Soggetti a favore (eredi)	<p>Soggetto n. 1 In qualità di -            Cognome ****            Nato il **** a SENIGALLIA (AN)            Sesso M Codice fiscale ****            Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'            Per la quota di 1/12            Soggetto n. 2 In qualità di -            Cognome ****            Nato il **** a SENIGALLIA (AN)            Sesso M Codice fiscale ****            Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'            Per la quota di 1/12            Soggetto n. 3 In qualità di -            Cognome ****            Nata il **** a SENIGALLIA (AN)            Sesso F Codice fiscale ****            Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'            Per la quota di 1/12            Soggetto n. 4 In qualità di -            Cognome ****            Nata il **** a SENIGALLIA (AN)            Sesso F Codice fiscale ****            Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'            Per la quota di 1/12</p>	
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).	<p>Unità negoziale n. 1            Immobile n. 1            Comune I608 - SENIGALLIA (AN)            Catasto FABBRICATI            Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1            Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E Consistenza 91 metri quadri            MESTIERI            Immobile n. 2            Comune I608 - SENIGALLIA (AN)            Catasto FABBRICATI            Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2            Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani</p>	
- L'eredità si è devoluta per	Successione testamentaria	
- Per morte di – nato a – in data	Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN)	
- Deceduto ad – in data	****	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

<i>- Nota di trascrizione RG- RP del</i>	1179 – 801 – 21/01/2004	<b>ALL. 7b</b>
<i>-Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.</i>	Senigallia – 17/01/2001 – 42/326	
<i>- Soggetti a favore (eredi)</i>	<p>Soggetto n. 1 In qualità di -  Cognome ****  Nato il **** a SENIGALLIA (AN)  Sesso F Codice fiscale ****  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  Per la quota di 4/24  Soggetto n. 2 In qualità di -  Cognome ****  Nato il **** a SENIGALLIA (AN)  Sesso M Codice fiscale ****  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  Per la quota di 1/24  Soggetto n. 3 In qualità di -  Cognome ****  Nato il **** a SENIGALLIA (AN)  Sesso M Codice fiscale ****  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  Per la quota di 1/24  Soggetto n. 4 In qualità di -  Cognome ****  Nato il **** a SENIGALLIA (AN)  Sesso F Codice fiscale ****  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  Per la quota di 1/24  Soggetto n. 5 In qualità di -  Cognome ****  Nato il **** a SENIGALLIA (AN)  Sesso F Codice fiscale ****  Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  Per la quota di 1/24 </p>	
<i>- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).</i>	Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E Consistenza - MESTIERI Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -	
<i>- L'eredità si è devoluta per</i>	Successione testamentaria	
<i>- Per morte di – nato a – in data</i>	Cognome **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN)	
<i>- Deceduto ad – in data</i>	****	
<i>- Nota di trascrizione RG- RP del</i>	7476 – 4533 – 06/04/2009	<b>ALL. 7c</b>
<i>-Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.</i>	Ancona – 01/04/2009 – atto Sabatini Stefano 48508/18253	
<i>- Soggetti a favore (eredi)</i>	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome ****	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	<p>Nata il **** a SENIGALLIA (AN)    Sesso F Codice fiscale ****    Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'    Per la quota di 8/24</p> <p>Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE    Cognome ****    Nata il **** a SENIGALLIA (AN)    Sesso F Codice fiscale ****    Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'    Per la quota di 8/24</p> <p>Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE    Cognome ****    Nata il **** a SENIGALLIA (AN)    Sesso F Codice fiscale ****    Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'    Per la quota di 8/24</p>	
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).	<p>Unità negoziale n. 1    Immobile n. 1    Comune I608 - SENIGALLIA (AN)    Catasto FABBRICATI    Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1    Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI    Consistenza 91 metri quadri    Indirizzo STRADA MISA N. civico 33    Piano T    Immobile n. 2    Comune I608 - SENIGALLIA (AN)    Catasto FABBRICATI    Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2    Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO</p>	
- L'eredità si è devoluta per	Successione testamentaria	
- Per morte di – nato a – in data	Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN)	
- Deceduto ad – in data	****	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7477 – 4534 – 06/04/2009	ALL. 7d
- Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.	Ancona – 01/04/2009 – atto Sabatini Stefano 48508/18253	
- Soggetti a favore (eredi)	<p>Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE    Cognome ****    Nato il **** a SENIGALLIA (AN)    Sesso M Codice fiscale ****    Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'    Per la quota di 2/24</p> <p>Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE    Cognome ****    Nato il **** a SENIGALLIA (AN)    Sesso M Codice fiscale ****    Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'    Per la quota di 2/24</p> <p>Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE    Cognome ****    Nata il **** a SENIGALLIA (AN)    Sesso F Codice fiscale ****</p>	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/24 Soggetto n. 4 In qualità di FAVORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/24	
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).	Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 91 metri quadri Indirizzo STRADA MISA N. civico 33 Piano T Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO	
- L'eredità si è devoluta per	Successione testamentaria	
- Per morte di – nato a – in data	Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN)	
- Deceduto ad – in data	****	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7478 – 4535 – 06/04/2009	ALL. 7e
- Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.	Ancona – 01/04/2009 – atto Sabatini Stefano 48508/18253	
- Soggetti a favore (eredi)	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/24 Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso M Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/24 Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE Cognome **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso M Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/24 Soggetto n. 4 In qualità di FAVORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/24	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geoprec.it](mailto:francesco.argalia@geoprec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	Soggetto n. 5 In qualità di FAVORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/24	
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).	Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 91 metri quadri Indirizzo STRADA MISA N. civico 33 Piano T Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO	
- L'eredità si è devoluta per	Successione testamentaria	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPROVENDITE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7479 – 4536 – 06/04/2009	<b>ALL. 7f</b>
- Atto Notaio - rep. - del	SABATINI STEFANO – 48508/18253 – 01/04/2009	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/24 Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE Cognome **** Nato **** a SENIGALLIA (AN) Sesso M Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/24 Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/24 Soggetto n. 4 In qualità di VENDITORE Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/24 Soggetto n. 5 In qualità di VENDITORE Cognome **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Sesso M Codice fiscale ****	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/24	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE Cognome **** Nata il **** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 91 metri quadri Indirizzo STRADA MISA N. civico 33 Piano T Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5 vani Indirizzo STRADA MISA N. civico 33	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	14566 – 10439 – 10/09/2015	<b>ALL. 7g</b>
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 9 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo STRADONE MISA N. civico 15 Piano T12 Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri Indirizzo VIA STRADONE MISA N. civico S.N.C. Piano T	Si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome **** Nata il **** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale **** - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	<i>Per la quota di 1/1</i>	
- Soggetto a favore - nato a - il -	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di -</i>  <i>Denominazione o ragione sociale CALCESTRUZZI SENIGALLIA S.R.L.</i>  <i>Sede SENIGALLIA (AN)</i>  <i>Codice fiscale 00093810422 - Relativamente all'unità negoziale n. 2</i>  <i>Per il diritto di PROPRIETA'</i>  <i>Per la quota di 1/1</i></p>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4445 – 3026 – 05/03/2025	<b>ALL. 7h</b>
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	<p><i>Unità negoziale n. 1</i>  <i>Immobile n. 1</i>  <i>Comune I608 - SENIGALLIA (AN)</i>  <i>Catasto FABBRICATI</i>  <i>Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 9</i>  <i>Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</i>  <i>Consistenza 5,5 vani</i>  <i>Indirizzo STRADONE MISA N. civico -</i>  <i>Immobile n. 2</i>  <i>Comune I608 - SENIGALLIA (AN)</i>  <i>Catasto FABBRICATI</i>  <i>Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 10</i>  <i>Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,</i></p>	
- Soggetto contro - nato a - il -	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO</i>  <i>Cognome ****</i>  <i>Nata il **** a ANCONA (AN)</i>  <i>Sesso F Codice fiscale ****</i>  <i>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'</i>  <i>Per la quota di 1/1</i></p>	
- Soggetto a favore - nato a - il -	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE</i>  <i>Denominazione o ragione sociale PURPLE SPV S.R.L.</i>  <i>Sede CONEGLIANO (TV)</i>  <i>Codice fiscale 04846340265</i>  <i>Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'</i>  <i>Per la quota di 1/1</i></p>	
<b>ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7480 – 1648 – 06/04/2009	<b>ALL. 7i</b>
- Importo dell'ipoteca	€ 800.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO	
- Somma mutuata	€ 400.000,00	
- Modalità di rimborso	28 anni	
- annotazioni	<p>ANNOTAZIONE presentata il 11/11/2010 Servizio di P.I. di ANCONA            Registro particolare n. 4618 Registro generale n. 24626            Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI            ANNOTAZIONE presentata il 29/02/2012 Servizio di P.I. di ANCONA            Registro particolare n. 574 Registro generale n. 3768            Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA</p>	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	ANNOTAZIONE presentata il 29/02/2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 575 Registro generale n. 3769 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA ANNOTAZIONE presentata il 29/02/2012 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 576 Registro generale n. 3770 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	<i>Unità negoziale n. 1</i> <i>Immobile n. 1</i> <i>Comune I608 - SENIGALLIA (AN)</i> <i>Catasto FABBRICATI</i> <i>Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 1</i> <i>Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI</i> <i>Consistenza 91 metri quadri</i> <i>Indirizzo STRADA MISA N. civico 33</i> <i>Piano T</i> <i>Immobile n. 2</i> <i>Comune I608 - SENIGALLIA (AN)</i> <i>Catasto FABBRICATI</i> <i>Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2</i> <i>Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO</i>	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome **** Nata il **** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto ANCONA - VIA MENICUCCI 4/6 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	17141 – 2625 – 21/09/2012	ALL. 7j
- Importo dell'ipoteca	€ 180.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO	
- Somma mutuata	€ 90.000,00	
- Modalità di rimborso	1 anno e 7 mesi	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	<i>Immobile n. 1</i> <i>Comune I608 - SENIGALLIA (AN)</i> <i>Catasto FABBRICATI</i> <i>Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 9</i> <i>Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO</i> <i>CIVILE</i> <i>Consistenza 5,5 vani</i> <i>Indirizzo STRADA MISA N. civico 15</i> <i>Piano T12</i> <i>Immobile n. 2</i> <i>Comune I608 - SENIGALLIA (AN)</i>	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	<p><i>Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri Indirizzo STRADA MISA N. civico SNC Piano T</i></p>	
- Soggetto contro - nato a - il -	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome **** Nata il **** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale **** - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI</i></p>	
<i>Soggetto a favore - nato a - il -</i>	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto ANCONA - VIA MENICUCCI 4/6 Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</i></p>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	5908 – 729 – 20/03/2019	ALL. 7k
- Importo dell'ipoteca	€ 62.086,14	
- Ipoteca derivante da	IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO	
- Somma mutuata	€ 47.953,40	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	<p>Immobile n. 10 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 9 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo STRADONE MISA N. civico 15 Immobile n. 11 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri Indirizzo VIA STRADONE MISA N. civico SNC Piano T</p>	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura
- Soggetto contro - nato a - il -	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Nata il **** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</i></p>	
- Soggetto a favore - nato a - il -	<p><i>Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MONTESI &amp; GUIDI S.N.C. Sede SENIGALLIA (AN)</i></p>	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geoprec.it](mailto:francesco.argalia@geoprec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	Codice fiscale 01104250426 Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
<b>ALTRE TRASCRIZIONI</b>		
- Nota di trascrizione RG- RP del	17140 – 11937 – 21/09/2012	<b>ALL. 71</b>
- Atto Notaio - rep. - del	SABATINI STEFANO – 55520/22379 – 20/09/2012	
- Soggetto contro - nato a - il -	<i>Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome **** Nata **** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale **** - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</i>	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Immobile	Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 9 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani Indirizzo STRADA MISA N. civico 15 Piano T12 Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri Indirizzo STRADA MISA N. civico SNC Piano T	
<b>QUESITO N° 2G3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Diffidenza urbanistico-edilizia (come da punto 2I):	Si rimanda al punto 2I.	
Diffidenza catastali:	Abitazione: nella planimetria catastale nel vano soggiorno è indicata una portafinestra prospiciente il portoncino di ingresso, nello stato dei luoghi trattasi di finestra; nella planimetria catastale non sono indicati i controsoffitti nei disimpegni dei due piani.	
Dichiarazione di agibilità	Agibilità n. 11/58 del 01/09/2011	<b>ALL. 8</b>
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa		
<b>QUESITO N° 2H</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Millesimi condominiali del lotto perizzato	Non risultano tabelle millesimali	
Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)	Energia elettrica per cancello motorizzato di ingresso alla corte comune ed impianto citofonico. Attualmente il contatore	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)Pec: [francesco.argalia@geoprec.it](mailto:francesco.argalia@geoprec.it)

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	condominiale è disalimentato e tali utenze solo allacciate all'abitazione pignorata. Spesa annuale di circa € 100,00	
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	<p>Opere di ripristino danni sulla corte comune a seguito dell' alluvione del 2022.</p> <p>Impianto citofonico € 1.200,00 + iva            Motore cancello € 1.800,00 + iva            Opere murarie per ripristino pavimentazione corte dissestata € 600,00 + iva            Opere da fabbro per ripristino cancello, in attesa di valutazione</p>	
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>		
<i>Cause in corso</i>	Nessuna.	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	<p>In ordine cronologico a ritroso</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Atto Notaio SABATINI STEFANO rep. 48508/18253 del 01/04/2009. Soggetto a favore ****; pervenuto da ****, ****, ****, ****, ****;</li> <li>* 8/24 a **** per successione di **** apertasi in data 03/07/1987;</li> <li>* 2/24 ciascuno ad ****, ****, ****, **** per successione di **** apertasi in data 12/07/1999;</li> <li>* 4/24 ciascuno ****, ****, ****, **** per successione di **** apertasi in data 23/07/2000</li> </ul>	<b>ALL. 9</b>
<b>QUESITO N° 2I</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell' immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967....</i>	L' immobile non è conforme alla disciplina urbanistica	
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D.I.A. n. 40754 del 29/07/2010</li> <li>- Permesso di Costruire n. 10/90 del 11/06/2010</li> <li>- D.I.A. n. 10693 del 26/02/2009</li> </ul>	<b>ALL. 10</b>
<i>Opere abusive</i>	<p>diffornità a): negli elaborati progettuali relativi ai titoli edilizi, nel soggiorno è indicata una portafinestra prospiciente il portoncino di ingresso, nello stato dei luoghi trattasi di finestra;</p> <p>diffornità b): negli elaborati progettuali relativi ai titoli edilizi non sono indicati i controsoffitti nei disimpegni dei due piani;</p> <p>diffornità c): al piano soffitta sono stati ricavati due bagni;</p> <p>diffornità d): il sottoscala al piano terra è stato reso chiuso a mezzo di parete in fibrocemento;</p>	
<i>Sanabilità ai sensi delle L. 47/85, 724/94 e 326/2003</i>	<p>diffornità a-b): presentazione di S.C.I.A. ai sensi dell' art. 37 D.P.R. 380/01 (il controsoffitto realizzato nel disimpegno al piano 1 ha un' altezza inferiore al minimo sancito dal REC pertanto va posto a quota come da altezza regolamentare);</p> <p>diffornità c): non è possibile ottenere la sanatoria in quanto non è rispettata l' altezza minima dei locali secondo il REC vigente; i bagni vanno rimossi.</p> <p>diffornità d): trattasi di realizzazione di nuovo volume in zona rossa determinata dal PAI, non è possibile ottenere la sanatoria, il sottoscala va ripristinato senza alcuna parete che lo delimiti.</p>	
<i>Costi della sanatoria</i>	<p>diffornità a-b):</p> <p>onorario professionale per presentazione pratica S.C.I.A. e variazione catastale € 2.000,00 oltre contributo cassa previdenziale e iva; diritti di segreteria € 170,00;</p> <p>oblazione € 1.032,00;</p> <p>rimozione del controsoffitto nel disimpegno e sua nuova esecuzione a</p>	

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

		quota regolamentare € 1.000,00 oltre iva tot. € 4.202,00 diffornità c-d): rimozione dei due bagni (intesa come rimozione degli apparecchi sanitari) e rimozione della tamponatura del sottoscala . tot. € 1.000,00 oltre iva  <u>tutti i costi sopraccitati si intendono stimati e pertanto suscettibili di variazione</u> , con particolare riguardo alla diffornità a-b), la cui effettiva determinazione potrà avversi solamente dopo un' analisi di un tecnico abilitato e definizione dell' iter amministrativo con il comune. Tot. costi occorrenti € 5.202,00 oltre oneri di legge					
<b>QUESITO N° 2L</b>							
il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio	Agibilità n. 11/58 del 01/09/2011					<b>ALL. 8</b>	
<b>QUESITO N° 2M</b>	<b>RISPOSTE</b>					<b>Allegati</b>	
Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06	Assente.						
acquisizione della documentazione relativa							
Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica	Prodotta, attestato n. 20250613-042045-71056					<b>ALL. 11</b>	
<b>QUESITO N° 2N</b>	<b>RISPOSTE</b>					<b>Allegati</b>	
Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi	Considerando la zona in cui gli immobili sono ubicati si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 2.100,00 riferito alla superficie commerciale.						
Metodi corretti di stima applicabili	Conoscenza diretta del mercato immobiliare.						
<b>Tabella dati immobile</b>							
Dati desunti da	Rilievo di sopralluogo e dati desunti dai progetti depositati.						
Immobile	Locali	Superficie lorda mq (fino a 50cm spessore muri perimetrali)	Coeff. di ragguaglio	Superficie comm.le mq	Esposiz.	Stato di manutenz.	Note
abitazione	appartamento	84.47	1.00	84.47		buono	
	soffitta	84.47	0.30	25.34		buono	
	terrazza	16.30	0.25	4.08		buono	
	balcone lato ingresso	8.50	0.20	1.7		buono	
	corte esclusiva - sottoscala	11.40	0.15	1.71		buono	
Posto auto		22.00	0.20	4.40		buono	
Tot.				121.70			
<b>Tabella valutazione immobile</b>							
Immobile	Locali	Superficie comm.le mq	Valore comm.le €/mq	Aggiunte e detrazioni	Valore comm.le corretto €/mq	Valore totale €	Note

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

Lotto 1		121.70	2.100,00		2.100,00	255.570,00	
<i>Totalle</i>						255.570,00	
<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>							
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>							
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>							
<i>Bonifica di rifiuti tossici o nocivi</i>	Nessuno.						
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>	Tot. costi occorrenti € 5.202,00 oltre oneri di legge.						
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>							
<i>Altri oneri o pesi</i>							
<b>VALORE FINALE STIMATO</b>	valore stimato € 255.570,00 costi occorrenti per sanatoria e opere di ripristino in detrazione -€ 5.202,00 <b>TOTALE VALORE PROBABILE</b> € 250.368,00 <b>In cifra tonda</b> € 250.000,00						
<b>QUESITO N° 20</b>	<b>RISPOSTE</b>						<b>Allegati</b>
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>							
- <i>valutazione dell'intero lotto</i>	<b>Valore intero lotto € 250.000,00</b>						
- <i>valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>							
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>	L' immobile non è comodamente divisibile, in quanto un suo frazionamento comporterebbe l' esecuzione di opere edili di rilevante incidenza tali da rendere l' investimento non vantaggioso applicando di fatto lo stesso valore unitario a mq ante e post opera. Inoltre le geometrie dello stato attuale non consentono un frazionamento agile dell' immobile atto a ricavare altre unità abitabili.						
<b>QUESITO N° 3</b>	<b>RISPOSTE</b>						<b>Allegati</b>
<i>Fascicolo degli allegati per ciascuna relazione di stima</i>	Un unico fascicolo.						
- <i>Almeno 2 fotografie esterne</i>	Eseguito.						<b>ALL. 12</b>
- <i>Almeno 2 fotografie interne</i>	Eseguito.						<b>ALL. 13</b>
- <i>Planimetria catastale immobile</i>	Presente						<b>ALL. 5-5a</b>
- <i>Visura catastale attuale</i>	Presente.						<b>ALL. 3-4-4a</b>
- <i>Copia della concessione o licenza edilizia</i>	D.I.A. n. 40754 del 29/07/2010						<b>ALL. 10</b>
- <i>Atti di sanatoria</i>							
- <i>Altri documenti necessari</i>							
- <i>Eventuale documentazione predisposta dal creditore</i>							
- <i>Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene</i>	Presente.						<b>ALL. 9</b>
- <i>Copia del contratto di locazione</i>							
- <i>Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)</i>							
- <i>Avvisi di ricevimento delle RR di cui al</i>	Presente.						<b>ALL. 1</b>

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geoppec.it](mailto:francesco.argalia@geoppec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

<i>punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)</i>		
<b>QUESITO N° 4</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Perizia depositata in formato digitale, con</i> <i>- Perizia originale</i> <i>- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03</i>	Eseguito.  Eseguito.	
<i>- Fascicolo degli allegati</i>	Eseguito.	
<b>QUESITO N° 5</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza</i>	invia perizia a mezzo lettera raccomandata in data 17/06/2025 n. 20085215773-8 **** (eseguita)  e a mezzo PEC in data 17/06/2025 indirizzate a: <u>purple.spv@pec.spv-services.eu</u> – Purple spv s.r.l.. (creditore precedente) <u>giuseppe.cinelli@pec-ordineavvocatiancona.it</u> - Avv. Cinelli Giuseppe (legale creditore precedente) <u>l.berardinelli@odcecanonapc.it</u> – Dott.ssa Berardinelli Lucia (custode giudiziario)	
<i>Ricevute di consegna di cui sopra</i>	Presenti.	<b>ALL. 14</b>
<b>QUESITO N° 6</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza</i>		
<b>QUESITO N° 7</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore precedente ai fini della nomina del custode giudiziario</i>	Nessuna sospensione.	
<b>QUESITO N° 8</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori</i>		
<b>QUESITO N° 9</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti</i>		

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurentemente il mandato ricevuto.

Ancona, 17/06/2025

Il CTU  
 Geom. Francesco Argalia

**GEOM. FRANCESCO ARGALIA**  
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA  
 Tel. portatile 339.30.76.251  
 E-mail: [francesco.geom.argalia@gmail.com](mailto:francesco.geom.argalia@gmail.com)  
 Pec: [francesco.argalia@geopec.it](mailto:francesco.argalia@geopec.it)  
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424  
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298  
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025



Topografia e strumenti di rilevamento – Catasto – Edilizia Civile – Rilevamenti e tracciati per lavori esecutivi – CTU Tribunale di Ancona

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