

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
 Tel. portatile 339.30.76.251
 E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
 Pec: francesco.argalia@geopec.it
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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.

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

QUESITO N° 1	RISPOSTA	Allegati
<i>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 ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	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) **** (esecutato) e a mezzo PEC in data 09/05/2025 e 26/05/2025 indirizzate a: purple.spv@pec.spv-services.eu – Purple spv s.r.l.. (creditore procedente) giuseppe.cinelli@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Cinelli Giuseppe (legale creditore procedente) l.berardinelli@odcecanconapec.it – 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

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	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;	
<i>Formazione dei lotti per la vendita</i>	Vedasi successivo quesito 2A.	
<i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i>	Vedasi successivo quesito 2A.	
<i>Incarico professionale del Giudice</i>		

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
 Tel. portatile 339.30.76.251
 E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
 Pec: francesco.argalia@geopec.it
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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	
---	--

QUESITO N° 2	RISPOSTA	Allegati
Redigere in fascicoli separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati	<u>“LOTTO 1” - IMMOBILE A – abitazione</u> <u>IMMOBILE B – posto auto</u>	
QUESITO N° 2A	RISPOSTE	Allegati
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 mapa catastale Fgl. 5 Particella 319. Visura catastale Fgl. 5 Particella 319 ente urbano di mq. 352	ALL. 2 ALL. 3
- Catasto Fabbricati	Abitazione Visura catastale Fgl. 5 particella 319/9 categoria A/2 Planimetria catastale: Fgl. 5 particella 319/9 Posto auto esterno Visura catastale Fgl. 5 particella 319/10 categoria C/6 Planimetria catastale: Fgl. 5 particella 319/10	ALL. 4 ALL. 5 ALL. 4a ALL. 5a
Pertinenze		
Accessori		
Millesimi di proprietà di parti comuni	Non risultano tabelle millesimali	
QUESITO N° 2B	RISPOSTE	Allegati
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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU 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>		
- Tipo di fondazioni	In parte in muratura, in parte cordoli in c.a. e micropali.	
- Strutture verticali - Solai	Struttura verticale mista muratura – c.a.; Solai in legno.	
- Copertura	A tetto.	
- Manto di copertura	Tegole portoghesi.	
- Lattonerie	Pluviali in lamiera.	
- Scale	Struttura in c.a. con finitura in trani.	
- Pareti esterne dell'edificio	Tinteggiate, presente isolamento a cappotto.	
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
- Infissi esterni	Legno-alluminio con vetrocamera; oscuranti costituiti da persiane in alluminio; sul piano soffitta Velux a tetto motorizzate.	
- Infissi interni	porte in legno.	
- Tramezzature interne	Laterizi intonacati;	
- Pavimentazioni	Abitazione: parquet; gres per i bagni e cucina. Posto auto esterno: betonelle.	
- Plafoni (soffitti)	In legno a vista.	
- Porta di ingresso	Portoncino blindato.	
- Scale interne	Struttura in ferro, finiture in legno.	
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- Impianto elettrico	Impianto di tipo sottotraccia risalente all' epoca di ristrutturazione del fabbricato con q.e. a parete.	
- Impianto idrico	Impianto di tipo sottotraccia risalente all' epoca di ristrutturazione del fabbricato.	
- Impianto termico	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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	anni.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>		
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
<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.	ALL. 6
QUESITO N° 2D	RISPOSTE	Allegati
<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>		
QUESITO N° 2E	RISPOSTE	Allegati
<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		
QUESITO N° 2F	RISPOSTA	Allegati
<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>		
QUESITO N° 2G	RISPOSTE	Allegati
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)</i>	No.	
QUESITO N° 2G1	RISPOSTE	Allegati
<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.	
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)	No.	
- Ulteriori informazioni		
QUESITO N° 2G2	RISPOSTE	Allegati
<i>Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o</i>	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni	ALL. 7

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU 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.	
TRASCRIZIONE PER SUCCESSIONE	In ordine cronologico nel ventennio	
- 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	ALL. 7a
- Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.	Senigallia – 23/12/1999 – 85/319	
- Soggetti a favore (eredi)	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	
- 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 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	
- 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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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

- Nota di trascrizione RG- RP del	1179 – 801 – 21/01/2004	ALL. 7b
-Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.	Senigallia – 17/01/2001 – 42/326	
- Soggetti a favore (eredi)	<p>Soggetto n. 1 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 4/24</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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 1/24</p> <p>Soggetto n. 5 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 1/24</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 Consistenza - MESTIERI</p> <p>Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -</p>	
- L'eredità si è devoluta per	Successione testamentaria	
- Per morte di - nato a - in data	Cognome **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN)	
- Deceduto ad - in data	****	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7476 – 4533 – 06/04/2009	ALL. 7c
-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 ****	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU 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 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 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	<p>Cognome **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN)</p>	
- 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 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 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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU 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 ARTIE 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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7479 – 4536 – 06/04/2009	ALL. 7f
- 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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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 ARTIE 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	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	14566 – 10439 – 10/09/2015	ALL. 7g
- 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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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 a favore - nato a - il -	Per la quota di 1/1 Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale CALCESTRUZZI SENIGALLIA S.R.L. Sede SENIGALLIA (AN) Codice fiscale 00093810422 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4445 – 3026 – 05/03/2025	ALL. 7h
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Unità negoziale n. 1 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 - Immobile n. 2 Comune I608 - SENIGALLIA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 319 Subalterno 10 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,	
- Soggetto contro - nato a - il -	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	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7480 – 1648 – 06/04/2009	ALL. 7i
- 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	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	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU 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)	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	
- 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)	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)	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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

	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	
- 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. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI	
- 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 a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- 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)	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	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura
- Soggetto contro - nato a - il -	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	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MONTESI & GUIDI S.N.C. Sede SENIGALLIA (AN)	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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	
ALTRE TRASCRIZIONI		
- Nota di trascrizione RG- RP del	17140 – 11937 – 21/09/2012	ALL. 7I
- Atto Notaio - rep. - del	SABATINI STEFANO – 55520/22379 – 20/09/2012	
- Soggetto contro - nato a - il -	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	
- 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	
QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
Difficoltà urbanistico-edilizie (come da punto 2I):	Si rimanda al punto 2I.	
Difficoltà 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	ALL. 8
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa		
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
Millesimi condominiali del lotto periziato	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.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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	
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Opere di ripristino danni sulla corte comune a seguito dell'alluvione del 2022. 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	
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia		
Cause in corso	Nessuna.	
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	In ordine cronologico a ritroso * Atto Notaio SABATINI STEFANO rep. 48508/18253 del 01/04/2009. Soggetto a favore ****; pervenuto da ****, ****, ****, ****, ****; * 8/24 a **** per successione di **** apertasi in data 03/07/1987; * 2/24 ciascuno ad ****, ****, ****, **** per successione di **** apertasi in data 12/07/1999; * 4/24 ciascuno ****, ****, ****, **** per successione di **** apertasi in data 23/07/2000	ALL. 9
QUESITO N° 21	RISPOSTE	Allegati
Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967....	L'immobile non è conforme alla disciplina urbanistica	
Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile	- D.I.A. n. 40754 del 29/07/2010 - Permesso di Costruire n. 10/90 del 11/06/2010 - D.I.A. n. 10693 del 26/02/2009	ALL. 10
Opere abusive	difformità 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; difformità b): negli elaborati progettuali relativi ai titoli edilizi non sono indicati i controsoffitti nei disimpegni dei due piani; difformità c): al piano soffitta sono stati ricavati due bagni; difformità d): il sottoscala al piano terra è stato reso chiuso a mezzo di parete in fibrocemento;	
Sanabilità ai sensi delle L. 47/85, 724/94 e 326/2003	difformità 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); difformità 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. difformità 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.	
Costi della sanatoria	difformità a-b): 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; oblazione € 1.032,00; rimozione del controsoffitto nel disimpegno e sua nuova esecuzione a	

		quota regolamentare € 1.000,00 oltre iva tot. € 4.202,00 difformità c-d): rimozione dei due bagni (intesa come rimozione degli apparecchi sanitari) e rimozione della tamponatura del sottoscala tot. € 1.000,00 oltre iva tutti i costi sopracitati si intendono stimati e pertanto suscettibili di variazione, con particolare riguardo alla difformità a-b), la cui effettiva determinazione potrà aversi 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					
QUESITO N° 2L							
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					ALL. 8
QUESITO N° 2M		RISPOSTE					Allegati
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					ALL. 11
QUESITO N° 2N		RISPOSTE					Allegati
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.					
Tabella dati immobile							
Dati desunti da		Rilievo di sopralluogo e dati desunti dai progetti depositati.					
<i>Immobile</i>	<i>Locali</i>	<i>Superficie lorda mq (fino a 50cm spessore muri perimetrali)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
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			
Tabella valutazione immobile							
<i>Immobile</i>	<i>Locali</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Valore comm.le €/mq</i>	<i>Aggiunte e detrazioni</i>	<i>Valore comm.le corretto €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>	<i>Note</i>

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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	
Totale						255.570,00	
Richiamo delle note (ultima col.)							
Elementi di valutazione o svalutazione							
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura							
Bonifica di rifiuti tossici o nocivi							
Nessuno.							
Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)							
Tot. costi occorrenti € 5.202,00 oltre oneri di legge.							
Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)							
Altri oneri o pesi							
VALORE FINALE STIMATO							
valore stimato € 255.570,00 costi occorrenti per sanatoria e opere di ripristino in detrazione -€ 5.202,00 TOTALE VALORE PROBABILE € 250.368,00 In cifra tonda € 250.000,00							
QUESITO N° 20							
RISPOSTE							
Allegati							
Nel caso si tratti di quota indivisa							
-valutazione dell'intero lotto							
Valore intero lotto € 250.000,00							
-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise							
Precisare se il bene risulta comodamente divisibile							
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.							
QUESITO N° 3							
RISPOSTE							
Allegati							
Fascicolo degli allegati per ciascuna relazione di stima							
Un unico fascicolo.							
- Almeno 2 fotografie esterne							
Eseguito.							
ALL. 12							
- Almeno 2 fotografie interne							
Eseguito.							
ALL. 13							
- Planimetria catastale immobile							
Presente							
ALL. 5-5a							
- Visura catastale attuale							
Presente.							
ALL. 3-4-4a							
- Copia della concessione o licenza edilizia							
D.I.A. n. 40754 del 29/07/2010							
ALL. 10							
- Atti di sanatoria							
- Altri documenti necessari							
- Eventuale documentazione predisposta dal creditore							
- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene							
Presente.							
ALL. 9							
- Copia del contratto di locazione							
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)							
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al							
Presente.							
ALL. 1							

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – 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

punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)		
QUESITO N° 4	RISPOSTE	Allegati
Perizia depositata in formato digitale, con		
- Perizia originale	Eseguito.	
- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutari/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03	Eseguito.	
- Fascicolo degli allegati	Eseguito.	
QUESITO N° 5	RISPOSTE	Allegati
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	inviato perizia a mezzo lettera raccomandata in data 17/06/2025 n. 20085215773-8 **** (esecutato) e a mezzo PEC in data 17/06/2025 indirizzate a: purple.spv@pec.spv-services.eu – Purple spv s.r.l.. (creditore procedente) giuseppe.cinelli@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Cinelli Giuseppe (legale creditore procedente) l.berardinelli@odcecancanapec.it – Dott.ssa Berardinelli Lucia (custode giudiziario)	
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti.	ALL. 14
QUESITO N° 6	RISPOSTA	Allegati
Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza		
QUESITO N° 7	RISPOSTA	Allegati
Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario	Nessuna sospensione.	
QUESITO N° 8	RISPOSTA	Allegati
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		
QUESITO N° 9	RISPOSTE	Allegati
Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti		

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente 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

Pec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 46/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®