

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giorgi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 6</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	15
Consistenza.....	15
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18

Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	22
Dati Catastali .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Dati Catastali .....	28
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità .....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	34

Dati Catastali .....	34
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Lotto 6</b> .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità .....	40
Confini .....	40
Consistenza.....	41
Dati Catastali .....	41
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione .....	42
Provenienze Ventennali .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	44
Normativa urbanistica .....	44
Regolarità edilizia .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	46
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	47
<b>Lotto 3</b> .....	48
<b>Lotto 4</b> .....	49
<b>Lotto 5</b> .....	50
<b>Lotto 6</b> .....	50
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	53
<b>Lotto 3</b> .....	54
<b>Lotto 4</b> .....	54
<b>Lotto 5</b> .....	55

<b>Lotto 6</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2021 del R.G.E. ....	57
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 203.200,00</b> .....	57
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 68.892,50</b> .....	57
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 36.107,67</b> .....	57
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 63.140,00</b> .....	58
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 49.880,00</b> .....	58
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 149.140,00</b> .....	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	60
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	60
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	61
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	61
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	62
<b>Bene N° 6</b> - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2 .....	62



## INCARICO

---

All'udienza del 02/12/2021, il sottoscritto Ing. Giorgi Maurizio, con studio in Via San Pietro Martire, 3B - 60035 - Jesi (AN), email inggiorgi@tiscali.it, PEC maurizio.giorgi@ingpec.eu, Tel. 338 3792594, Fax 0731 57392, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

---

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

---

Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

---

Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

---

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

---

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

---

Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

Esiste certificazione notarile rilasciata dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy notaio in Perugia



**TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

---

Sud-Est: Strada della Bruciata

Nord-est: mappale 339

Sud-Ovest: mappale 332

Nord-Ovest: mappale 265



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	239,36 mq	270,00 mq	1	270,00 mq	3,10 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>270,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>270,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella zona periferica Ovest della città di Senigallia in località Cesano e risulta raggiunto dai principali servizi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	86	99		A10	1	12,5	270 mq	2582,28 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A differenza di quanto riportato dalla planimetria catastale si evidenzia la realizzazione, tramite pareti rivestite in legno, di n.4 locali, alla destra dell'ingresso. Per tali modifiche bisogna presentare un'istanza di variazione catastale presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere l'aggiornamento della planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e dispone di un'area circostante indivisa in comune con le altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di struttura prefabbricata con pilastri, travi portanti solai e copertura piana in cls armato.

Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli in cls prefabbricati di tipo standard dello spessore di cm 20 con alleggerimento dello spessore di cm 10.

Le tamponature interne sono realizzate con pareti mobili rivestite in legno.

Le superfici finestrate dispongono di infisso metallico con taglio termico e vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di ceramica.

Il rivestimento dei bagni, privi di doccia, è in piastrelle in monocottura di ceramica.

Le scale sono realizzate in cls armato con rivestimento in ceramica monocottura.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia e dispone di quadro elettrico generale ove sono collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione delle linee uscenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore elettrica con unità interne poste nella controsoffittatura.

L'acqua calda uso sanitario è prodotta da boiler elettrico.

L'edificio dispone di area condominiale atta al parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.700,00



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8263
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2001	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	21/09/2001	67910	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/10/2002		13111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico

della procedura, consiste, per la totalità delle particelle su cui è iscritta, in € 94,00 + 0,50% dell'importo iscritto per ciascuna ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022:

NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:

Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "D"

Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A.

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "G"

Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A.

VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:

Per la particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Comune di Senigallia

PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:

La particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI)

approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n.

5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione Edilizia 02/194 del 31/10/2002

- DIA n. s/11/00370 del 02.12.2011

- Variante K12/278 del 12/10/2012 alla DIA s/11/00370 del 02.12.2011



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali sono suddivise tra "Condominio Teorema" e "Supercondominio strada della Bruciata".  
I millesimi di proprietà sono pari a 69,87/1000.

Le spese condominiali a carico del proprietario si aggirano intorno a € 175,00 annue, la restante parte sono a carico dell'affittuario.



---

### **LOTTO 2**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esiste certificazione notarile rilasciata dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy notaio in Perugia

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

Sud-Est: Strada della Bruciata  
Nord-est: mappale 339  
Sud-Ovest: mappale 332  
Nord-Ovest: mappale 265

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	153,20 mq	167,00 mq	1	167,00 mq	3,10 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella zona periferica Ovest della città di Senigallia in località Cesano e risulta raggiunto dai principali servizi.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	86	105		C2	5	153	167 mq	252,86 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e dispone di un'area circostante indivisa in comune con le altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di struttura prefabbricata con pilastri, travi portanti solai e copertura piana in cls armato.

Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli in cls prefabbricati di tipo standard dello spessore di cm 20 con alleggerimento dello spessore di cm 10.

Le tamponature interne sono realizzate in cartongesso.

Le superfici finestrate dispongono di infisso metallico con taglio termico e vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione è in parquet di legno.

Il rivestimento del bagno, privo di doccia, è in piastrelle in monocottura di ceramica.

Le scale sono realizzate in cls armato con rivestimento in ceramica monocottura.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia e dispone di quadro elettrico generale ove sono collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione delle linee uscenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore elettriche.



L'acqua calda uso sanitario è prodotta da boiler elettrico.  
L'edificio dispone di area condominiale atta al parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2017
- Scadenza contratto: 31/07/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8263
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2001	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in	21/09/2001	67910	

		Senigallia			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/10/2002		13111
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8262
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, per la totalità delle particelle su cui è iscritta, in € 94,00 + 0,50% dell'importo iscritto per ciascuna ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022:

**NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:**

Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "D"

Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A.

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "G"

Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A.

**VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:**

Per la particella distinta al



Foglio 1

Mappale 86

Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Comune di Senigallia

PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:

La particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia 02/194 del 31/10/2002
- DIA n. s/11/00370 del 02.12.2011
- Variante K12/278 del 12/10/2012 alla DIA s/11/00370 del 02.12.2011
- SCIA 1442/2015

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed elettrico.

Il locale non dispone di APE in quanto classificato come C/2 (locale deposito)



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 700,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali sono suddivise tra "Condominio Teorema" e "Supercondominio strada della Bruciata".  
Le spese condominiali a carico del proprietario si aggirano intorno a € 65,00 annue, la restante parte sono a carico dell'affittuario.  
I millesimi di proprietà sono pari a 28,85/1000.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esiste certificazione notarile rilasciata dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy notaio in Perugia

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Sud-Est: Strada della Bruciata  
Nord-est: mappale 339  
Sud-Ovest: mappale 332  
Nord-Ovest: mappale 265



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	83,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,10 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>90,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	86	106		C2	6	83	90 mq	162,89 €	2	

### Corrispondenza catastale

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



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e dispone di un'area circostante indivisa in comune con le altre unità immobiliari.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di struttura prefabbricata con pilastri, travi portanti solai e copertura piana in cls armato.

Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli in cls prefabbricati di tipo standard dello spessore di cm 20 con alleggerimento dello spessore di cm 10.

Le tamponature interne sono realizzate in cartongesso.

Le superfici finestrate dispongono di infisso metallico con taglio termico e vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione è in parquet di legno.

Il rivestimento del bagno, privo di doccia, è in piastrelle in monocottura di ceramica.

Le scale sono realizzate in cls armato con rivestimento in ceramica monocottura.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia e dispone di quadro elettrico generale ove sono collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione delle linee uscenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore elettriche.

L'acqua calda uso sanitario è prodotta da boiler elettrico.

L'edificio dispone di area condominiale atta al parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta attualmente non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8263
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2001	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cozza in Senigallia	21/09/2001	67910	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/10/2002		13111
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8262
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00



## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, per la totalità delle particelle su cui è iscritta, in € 94,00 + 0,50% dell'importo iscritto per ciascuna ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022:

NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:

Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "D"

Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A.

Per parte della particella distinta al  
Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "G"

Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A.

VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:

Per la particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Comune di Senigallia

PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:

La particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione Edilizia 02/194 del 31/10/2002

- DIA n. s/11/00370 del 02.12.2011

- Variante K12/278 del 12/10/2012 alla DIA s/11/00370 del 02.12.2011

- SCIA 1442/2015



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.  
Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed idrico.

Il locale non dispone di APE in quanto classificato come C/2 (locale deposito)



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 767,33

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Le spese condominiali sono suddivise tra "Condominio Teorema" e "Supercondominio strada della Bruciata". I millesimi di proprietà sono pari a 13,46/1000.

Le spese condominiali a carico del proprietario si aggirano intorno a € 30,00 annue, la restante parte sono a carico dell'affittuario.

Risultano attualmente non versate quote pari ad € 367,33.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esiste certificazione notarile rilasciata dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy notaio in Perugia

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Sud-Est: Strada della Bruciata  
Nord-est: mappale 339  
Sud-Ovest: mappale 332  
Nord-Ovest: mappale 265



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	81,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,10 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	86	109		A10	2	2	89 mq	485,47 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A differenza di quanto riportato dalla planimetria catastale si evidenzia la realizzazione, tramite pareti in cartongesso e porta in legno, di un locale, alla destra dell'ingresso. E' necessario presentare un'istanza di variazione catastale presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere l'aggiornamento della planimetria catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e dispone di un'area circostante indivisa in comune con le altre unità immobiliari.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di struttura prefabbricata con pilastri, travi portanti solai e copertura piana in cls armato.

Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli in cls prefabbricati di tipo standard dello spessore di cm 20 con alleggerimento dello spessore di cm 10.

Le tamponature interne sono realizzate con pareti mobili rivestite.

Le superfici finestrate dispongono di infisso metallico con taglio termico e vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di ceramica.

Il rivestimento dei bagni, privi di doccia, è in piastrelle in monocottura di ceramica.

Le scale sono realizzate in cls armato con rivestimento in ceramica monocottura.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia e dispone di quadro elettrico generale ove sono collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione delle linee uscenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore elettriche con unità interne poste nella controsoffittatura.

L'acqua calda uso sanitario è prodotta da boiler elettrico.

L'edificio dispone di area condominiale atta al parcheggio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2017
- Scadenza contratto: 31/08/2023



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8263
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2001	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	21/09/2001	67910	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/10/2002		13111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, per la totalità delle particelle su cui è iscritta, in € 94,00 + 0,50% dell'importo iscritto

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

per ciascuna ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento.



## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022:

### **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:**

Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Per parte della particella distinta al Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "D"

Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A.

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "G"

Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A.

### **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:**

Per la particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Comune di Senigallia

### **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:**

La particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI)

approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n.

5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia 02/194 del 31/10/2002

- DIA n. s/11/00370 del 02.12.2011

- SCIA 662/2017



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto l'immobile è stato oggetto di una redistribuzione interna, tramite l'uso di pareti in cartongesso che hanno permesso la realizzazione di un locale di circa 15 mq in pianta.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 420,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali sono suddivise tra "Condominio Teorema" e "Supercondominio strada della Bruciata".

I millesimi di proprietà sono pari a 15,82/1000.

Le spese condominiali a carico del proprietario si aggirano intorno a € 35,00 annue, la restante parte sono a carico dell'affittuario.



### **LOTTO 5**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esiste certificazione notarile rilasciata dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy notaio in Perugia



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Sud-Est: Strada della Bruciata

Nord-est: mappale 339

Sud-Ovest: mappale 332

Nord-Ovest: mappale 265



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	68,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,10 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	86	110		A10	2	2,5	74 mq	606,84 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A differenza di quanto riportato dalla planimetria catastale si evidenzia la realizzazione, tramite pareti in cartongesso e porta in legno, di n.2 uffici e di un locale wc. E' necessario presentare un'istanza di variazione catastale presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere l'aggiornamento della piantina catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e dispone di un'area circostante indivisa in comune con le altre unità immobiliari.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di struttura prefabbricata con pilastri, travi portanti solai e copertura piana in cls armato.

Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli in cls prefabbricati di tipo standard dello spessore di cm 20 con alleggerimento dello spessore di cm 10.

Le tamponature interne sono realizzate in cartongesso.

Le superfici finestrate dispongono di infisso metallico con taglio termico e vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione è realizzata con parquet in legno.

Il rivestimento del w.c. è in monocottura di ceramica.

Le scale sono realizzate in cls armato con rivestimento in ceramica monocottura.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia e dispone di quadro elettrico generale ove sono collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione delle linee uscenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore elettrica con n. 3 unità interne.

L'acqua calda usd sanitario è prodotta da boiler elettrico.

L'edificio dispone di area condominiale atta al parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2017
- Scadenza contratto: 31/07/2023

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8263
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2001	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	21/09/2001	67910	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/10/2002		13111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 29/06/2021</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00



#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, per la totalità delle particelle su cui è iscritta, in € 94,00 + 0,50% dell'importo iscritto per ciascuna ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022:

**NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:**

Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Per parte della particella distinta al  
Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "D"

Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A.

Per parte della particella distinta al  
Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "G"

Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A.

**VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:**

Per la particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86



Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Comune di Senigallia

PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:

La particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione Edilizia 02/194 del 31/10/2002

- DIA n. s/11/00370 del 02.12.2011

- SCIA 662/2017

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto, tramite pareti in cartongesso, l'immobile, è stato suddiviso in modo da ricavare tre locali più un wc.

Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.080,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.750,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Le spese condominiali sono suddivise tra "Condominio Teorema" e "Supercondominio strada della Bruciata". I millesimi di proprietà sono paria 36,27/1000. Le spese condominiali a carico del proprietario si aggirano intorno a € 80,00 annue, la restante parte sono a carico dell'affittuario. Risultano non versate quote a carico del locatario per circa € 1670,00.

---

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esiste certificazione notarile rilasciata dal Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy notaio in Perugia

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



---

## CONFINI

---

Sud-Est: Strada della Bruciata  
Nord-est: mappale 339

Sud-Ovest: mappale 332  
Nord-Ovest: mappale 265

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	189,00 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>204,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>204,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	86	111		A10	2	6	204 mq	1456,41 €	2	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

A differenza di quanto riportato dalla planimetria catastale si evidenzia una modifica della distribuzione interna dei locali operata tramite abbattimento di pareti in cartongesso e realizzazione di altri tramezzi realizzati sempre in cartongesso. E' necessario presentare un'istanza di variazione catastale presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere l'aggiornamento della planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e dispone di un'area circostante indivisa in comune con le altre unità immobiliari.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di struttura prefabbricata con pilastri, travi portanti solai e copertura piana in cls armato.

Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli in cls prefabbricati di tipo standard dello spessore di cm 20 con alleggerimento dello spessore di cm 10.

Le tamponature interne sono realizzate in cartongesso.

Le superfici finestrate dispongono di infisso metallico con taglio termico e vetro camera. Le porte interne sono in legno.

La pavimentazione è realizzata con parquet in legno.

Il rivestimento del w.c. è in monocottura di ceramica.

Le scale sono realizzate in cls armato con rivestimento in ceramica monocottura.

L'impianto elettrico è posto sottotraccia e dispone di quadro elettrico generale ove sono collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione delle linee uscenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore elettrica con n. 3 unità interne.

L'acqua calda uso sanitario è prodotta da boiler elettrico.

L'edificio dispone di area condominiale atta al parcheggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.000,00



## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8263
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/09/2001	**** Omissis ****	<b>Rettifica atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	21/09/2001	67910	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/10/2002		13111
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/06/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cozza in Senigallia	29/06/2001	66683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	06/07/2001		8262
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00



### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste, per la totalità delle particelle su cui è iscritta, in € 94,00 + 0,50% dell'importo iscritto per ciascuna ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022:

**NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:**

Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Per parte della particella distinta al  
Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "D"

Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A.

Per parte della particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Zona territoriale omogenea: "G"

Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A.

**VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:**

Per la particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

Comune di Senigallia

**PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:**

La particella distinta al

Foglio 1

Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Concessione Edilizia 02/194 del 31/10/2002
- DIA n. s/11/00370 del 02.12.2011
- SCIA 662/2017



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a seguito di demolizioni e realizzazioni di tramezzi.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 630,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.230,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Le spese condominiali sono suddivise tra "Condominio Teorema" e "Supercondominio strada della Bruciata". I millesimi di proprietà sono pari a 13,16/1000.

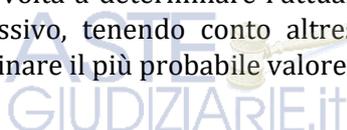
Le spese condominiali a carico del proprietario si aggirano intorno a € 30,00 annue, la restante parte sono a carico dell'affittuario.

Risultano non versate quote a carico del locatario per circa € 600,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, nonché dalle quotazioni dell'OMI Osservatorio Mercato Mobiliare della Agenzia delle Entrate. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 99, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 216.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	270,00 mq	800,00 €/mq	€ 216.000,00	100,00%	€ 216.000,00
				Valore di stima:	€ 216.000,00

Valore di stima: € 216.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione catastale	500,00	€
Dichiarazione conformità impianto idrico	500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 203.200,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 105, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 75.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	167,00 mq	450,00 €/mq	€ 75.150,00	100,00%	€ 75.150,00
Valore di stima:					€ 75.150,00

Valore di stima: € 75.150,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Verifica e rilascio dichiarazioni di conformità impianto termico ed idrico	1500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 68.892,50

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 106, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 40.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	90,00 mq	450,00 €/mq	€ 40.500,00	100,00%	€ 40.500,00
Valore di stima:					€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Verifica impianto termico ed idrico e rilascio dichiarazioni di conformità	1000,00	€
Quote condominiali non versate	367,33	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

Valore finale di stima: € 36.107,67

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 109, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 71.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	89,00 mq	800,00 €/mq	€ 71.200,00	100,00%	€ 71.200,00
				Valore di stima:	€ 71.200,00

Valore di stima: € 71.200,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
CILA in sanatoria e Variazione catastale	3000,00	€
Dichiarazione di conformità impianto idrico	500,00	€

Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€
---------------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 63.140,00**



## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
 Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 110, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 59.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	74,00 mq	800,00 €/mq	€ 59.200,00	100,00%	€ 59.200,00
				Valore di stima:	€ 59.200,00

Valore di stima: € 59.200,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
CILA in sanatoria e Variazione catastale	3000,00	€
Verifica impianti termico ed idrico e rilascio dichiarazioni di conformità	1000,00	€
Quota condominiali non pagate	1360,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 49.880,00**



## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
 Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente

prospiciente su via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 111, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 163.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2	204,00 mq	800,00 €/mq	€ 163.200,00	100,00%	€ 163.200,00
				Valore di stima:	€ 163.200,00

Valore di stima: € 163.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Dichiarazione di conformità impianto idrico	500,00	€
Quote condominiali non pagate	900,00	€
CILA in sanatoria e variazione catastale	3500,00	€
Segnalazione certificata di agibilità	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 149.140,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 17/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giorgi Maurizio

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie scala 1:2000 (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto del foglio di mappa (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 08/02/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 26 Foto (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 25/01/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 02/1994
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante K278 2012
- ✓ N° 1 Altri allegati - CILA 662 2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 11/370
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub 109 (Aggiornamento al 02/10/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dich. conformità Imp- Elettrico e APE sub 110 (Aggiornamento al 02/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub.99 (Aggiornamento al 02/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute comunicazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 99, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022: **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:** Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.  
**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A. Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "G" Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A. **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:** Per la particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Comune di Senigallia **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:** La particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

**Prezzo base d'asta: € 203.200,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 105, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022: **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:** Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.  
**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A. Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "G" Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A. **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:** Per la particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Comune di Senigallia **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:** La particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale

(PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

**Prezzo base d'asta: € 68.892,50**



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 106, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022: **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:** Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.  
**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A. Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "G" Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A. **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:** Per la particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Comune di Senigallia **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:** La particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

**Prezzo base d'asta: € 36.107,67**



### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 109, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022: **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:** Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.  
**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A. Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "G" Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A. **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:** Per la particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Comune di Senigallia **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:** La particella distinta al Foglio 1 Mappale 86

ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

**Prezzo base d'asta: € 63.140,00**



## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 110, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022: **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:** Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.  
**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A. Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "G" Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A. **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:** Per la particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Comune di Senigallia **PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO:** La particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

**Prezzo base d'asta: € 49.880,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2  
Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 111, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 26/01/2022 e rilasciato in data 08/02/2022: **NORMATIVA PRG VIGENTE INTERESSANTE IL MAPPALE IN OGGETTO:** Variante generale al P.R.G. in adeguamento al PPAR (approvata con delibera C.P. n. 123 del 29/07/1997) coordinata con le successive varianti approvate, da ultimo la Variante "Città Resiliente" approvata con deliberazione C.C. n. 95 del 08/11/2021.  
**DESTINAZIONE URBANISTICA:** Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "D" Zona Urbanistica: "DAP" per Attività Produttive - Art. 18/a delle N.T.A. Per parte della particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Zona territoriale omogenea: "G" Zona Urbanistica: "G3" per verde attrezzato - Art. 21/c delle N.T.A. **VINCOLI SOVRACOMUNALI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI P.R.G.:** Per la particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 Art. 32/ter delle N.T.A. - misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico Comune di Senigallia **PREVENZIONE**

DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DIFESA DEL SUOLO: La particella distinta al Foglio 1 Mappale 86 ricade all'interno del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul Supplemento n. 5 al BUR Marche n. 15 del 13/02/2004, come: Aree esondabili: rischio R4

**Prezzo base d'asta: € 149.140,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.200,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 99, Categoria A10	<b>Superficie</b>	270,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della **** Omissis **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.892,50**



Bene N° 2 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 105, Categoria C2	<b>Superficie</b>	167,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della **** Omissis **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.107,67**



Bene N° 3 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 106, Categoria C2	<b>Superficie</b>	90,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale categoria C/2 quindi uso deposito, di proprietà della **** Omissis **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.140,00

Bene N° 4 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 109, Categoria A10	<b>Superficie</b>	89,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della **** Omissis **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.880,00

Bene N° 5 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 110, Categoria A10	<b>Superficie</b>	74,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della **** Omissis **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.140,00

Bene N° 6 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Senigallia (AN) - Strada della Bruciata 14, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 86, Sub. 111, Categoria A10	<b>Superficie</b>	204,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale adibito uso ufficio di proprietà della **** Omissis **** posto al piano secondo di un edificio disposto su tre piani fuori terra in contesto di destinazione terziario con ingresso direttamente prospiciente su via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2

#### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00

#### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493



Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00



#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 28/12/2003  
Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493  
Importo: € 170.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00



#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 21/09/2021  
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DELLA BRUCIATA 14, PIANO 2**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 18/12/2003  
Reg. gen. 27323 - Reg. part. 6064  
Importo: € 1.000.000,00



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 28/12/2003

Reg. gen. 28445 - Reg. part. 6493

Importo: € 170.000,00

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 85.000,00



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/09/2021

Reg. gen. 21942 - Reg. part. 14830

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

