

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casarola Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	12
Descrizione.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	15
Confini.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	17
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	18
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -.....	19

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....19

Stato conservativo19

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -20

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....20

Parti Comuni.....20

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -20

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....20

Caratteristiche costruttive prevalenti.....20

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -20

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....21

Stato di occupazione21

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -21

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....22

Provenienze Ventennali22

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -22

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....22

Formalità pregiudizievoli22

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -23

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....23

Normativa urbanistica23

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -24

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....24

Regolarità edilizia24

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -24

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....24

Vincoli od oneri condominiali.....25

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -26



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	26
Lotto 2	27
Descrizione	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 3.....	35
Descrizione	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	36
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	36
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	37
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	38
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	38
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	39
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	39



Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	40
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	40
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	40
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	40
Titolarità	40
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	40
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	41
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	42
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	42
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	43
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	43
Confini.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	44
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	44
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	44
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	45
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	45
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	45
Consistenza.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero.....	45
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	46



Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	46
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	47
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	48
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	49
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	51
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	51
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	52
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	52
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	53
Dati Catastali	53
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	53
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	54
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	54
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	55
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	55
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	56
Precisazioni.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero.....	56
Patti	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	57
Stato conservativo	57



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	57
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	57
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	57
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	57
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	57
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	57
Parti Comuni.....	58
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	58
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	58
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	58
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	58
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	59
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	59
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	59
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	60
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	61
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	62
Stato di occupazione.....	62



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	62
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	62
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	62
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	63
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	63
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	63
Provenienze Ventennali	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	63
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	65
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	66
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	68
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	69
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	70
Formalità pregiudizievoli	72
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	72
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	72
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	73
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	73
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	74
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	74
Normativa urbanistica	75
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	75



Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	75
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	75
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	75
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	75
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	75
Regolarità edilizia.....	76
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero.....	76
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	76
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	77
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	78
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	79
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	80
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero.....	80
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	81
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	81
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	81
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	81
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	81
Stima / Formazione lotti.....	83
Lotto 1	83
Lotto 2	84



Lotto 3	85
Riepilogo bando d'asta.....	90
Lotto 1	90
Lotto 2	90
Lotto 3	91
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.....	94
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 161.244,00	94
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 90.900,00	95
Lotto 3	96
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	100
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -	100
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto.....	100
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1.....	100
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	101
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	101
Bene N° 6 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	101
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	102
Bene N° 8 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	102
Bene N° 9 - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	103



All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Geom. Casarola Rosanna, con studio in Via Olof Palme, 30 - 60033 - Chiaravalle (AN), email rosanna.casarola@libero.it;rcasarola@gmail.com, PEC rosanna.casarola@geopec.it, Tel. 329 22 37 224, Fax 071 74 50 731 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno - (Coord. Geografiche: 43.679309, 13.275347)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto (Coord. Geografiche: 43.679309, 13.275347)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1 (Coord. Geografiche: 43.71617, 13.21283)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero (Coord. Geografiche: 43.678030, 13.240486)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto (Coord. Geografiche: 43.676709, 13.241420)
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto (Coord. Geografiche: 43.676709, 13.241420)
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto (Coord. Geografiche: 43.676709, 13.241420)
- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto (Coord. Geografiche: 43.676709, 13.241420)
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto (Coord. Geografiche: 43.676709, 13.241420)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Il terreno adiacente alla corte del fabbricato di proprietà **** Omissis **** è stato acquistato dai **** Omissis **** e annesso all'edificio principale per ampliarne la dimensione della corte lato monte.

Trattasi di un terreno della consistenza di mq 145 con ingresso diretto dalla strada di Via della Torre ed è recintato con rete e paletti in legno.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'edificio è una casa unifamiliare con accesso diretto da Via della Torre n. 11, nel territorio del comune di Senigallia.

L'edificio è posto sulla strada comunale che dalla Statale Adriatica raggiunge la Torre di Montignano.

L'edificio pertanto rimane in zona agricola con urbanizzazione legata alla ristrutturazione di edifici presenti lungo la strada principale e lotti agricoli.

L'edificio dista 1,2 km dal centro abitato di Marzocca e a 2,3 km dal centro abitato di Montignano. Il centro abitato di Senigallia dista circa 7 km dall'edificio. Nel centro dell'abitato di Marzocca sono presenti tutti i servizi ordinari (poste, scuole, farmacia, studi medici, negozi e supermercati). La distanza dai centri urbani non è rilevante ma si fa presente che a Marzocca si è collegati mediante la S.S. Adriatica n. 16 e pertanto è necessario muoversi con i mezzi.

L'edificio ha un garage al piano seminterrato con accesso su una piccola corte dotata di un cancello scorrevole che crea una piccola zona di sosta all'interno della proprietà privata permettendo l'accesso diretto alla strada comunale.

L'ingresso pedonale è arretrato rispetto alla recinzione lungo la pubblica via per creare uno spazio protetto dal traffico veicolare, inoltre vi è un piccolo tettino di protezione. Esso è posto in corrispondenza della scala di accesso al piano primo che rimane leggermente protetta dalla soletta del balcone. Attraverso una rampa si accede al pianerottolo provvisto di bussola di protezione in vetro dal quale si entra nell'appartamento.

La zona soggiorno è posta verso la strada, mentre la zona notte costituita da due camere da letto e dal bagno è rivolta sul retro. Attraverso una scala interna posta nel soggiorno si accede al sottotetto.



La corte esterna è ampia e sul retro vi è una parte piastrellata con tettoia (non autorizzata).

Sul retro il giardino segue l'andamento del terreno collinare con la presenza di una scala e di muretti di contenimento del terreno e attraverso un percorso su piastrelle a secco si raggiunge un edificio destinato a deposito attrezzi. Il magazzino insiste su un'ampia area coltivata e costituisce unico lotto con la particella di terreno adiacente fg 17 158.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

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

Il terreno è stato acquistato con atto stipulato in data 23/09/1991 in comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

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

L'immobile acquistato in data 03/04/1982 in stato civile libero era costituito da una casa di civile abitazione con annessa corte censita al sub. 1 garage e al sub. 2 appartamento. Veniva venduto anche il terreno censito al foglio 17 mappale 102.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -,
INTERNO -**

Il lotto confina con la strada di Via della Torre Montignano.

Sul lato destro (rispetto alla strada) e sul retro il terreno confina con il lotto distinto al catasto terreni al Foglio 17 particella 75 di proprietà del signor **** Omissis ****.

Sul lato sinistro confina con la corte del fabbricato censito al NCEU al Foglio 17 particella 103 di proprietà **** Omissis **** rispetto al quale non vi è recinzione interna in quanto unito per uso giardino/frutteto.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'edificio e la corte censiti al foglio 17 particella 103 confinano sul fronte con la strada Via della Torre (Montignano) con il terreno agricolo cointestato con **** Omissis **** censito al foglio 17 particella 158 e con il terreno censito al foglio 17 particella 75 intestato a **** Omissis **** (entrambi lato monte).

Lato mare il fabbricato confina con l'edificio censito al foglio 17 particella 100 sub. 4-9 e 10 intestato a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	145,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto agricolo è stato unito alla corte del fabbricato adiacente e ne migliora lo spazio a giardino posto sul fianco lato monte e sul retro. Per il dimensionamento e la conformazione non ha alcun potere di edificazione, pertanto si considera bene distinto per la titolarità, ma al fine della perizia viene unito all'abitazione adiacente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,49 mq	27,33 mq	0,50	13,66 mq	1,95 m	Terra
Cantina	20,93 mq	28,37 mq	0,20	5,67 mq	1,92 m	Terra
Cantina	3,10 mq	3,71 mq	0,20	0,74 mq	1,58 m	Terra
Abitazione	77,44 mq	101,41 mq	1	101,41 mq	2,75 m	Primo
Loggia	1,87 mq	2,01 mq	0,40	0,80 mq	2,75 m	Primo
Soffitta	64,83 mq	80,77 mq	0,33	26,65 mq	2,07 m	Secondo
Soffitta	11,77 mq	20,64 mq	0,20	4,13 mq	1,21 m	Secondo
Loggia	10,14 mq	10,14 mq	0,40	4,06 mq	1,90 m	Secondo
Locale di deposito	21,33 mq	25,37 mq	0,33	8,37 mq	2,37 m	Terra
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,05	7,50 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	670,00 mq	670,00 mq	0,05	33,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				206,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,49 mq		

L'appartamento è posto al piano primo e con scala interna si accede al sottotetto dotato di ulteriore bagno e di un balcone sul fronte strada. Al piano terra vi è l'accesso al garage che ha un'ampia superficie oltre la quale vi è una zona a cantina. Nel sottoscala di accesso al piano primo vi è la legnaia.

L'edificio ha un marciapiede esterno, un ampio spazio sul retro pavimentato oltre al quale si ha una superficie a giardino e poi il terreno agricolo con il deposito attrezzi.

L'edificio per le caratteristiche, per l'accesso e per la distribuzione del terreno agricolo sul retro non è facilmente divisibile e per la migliore fruibilità lo si considera come lotto unico.

Il terreno agricolo annesso alla corte viene considerato con un indice di rapporto pari a 0.10 per la superficie considerata graficamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1991 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 158 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 145 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,67

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1959 al 03/04/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 102 Categoria T Superficie catastale 730 mq
Dal 21/11/1959 al 03/04/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 103, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,38 Piano Primo Graffato Si
Dal 21/11/1959 al 03/04/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 103, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 Rendita € 0,13 Piano Terra
Dal 03/04/1982 al 16/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 103, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,38 Piano terra, primo e secondo Graffato Si

Dal 03/04/1982 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 103, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 38 mq Rendita € 74,58 Piano Terra
Dal 16/02/1991 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 103, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 397,67 Piano terra, primo e secondo Graffato Si

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	158				Seminativo	3	145 mq	0,64 €	0,67 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	103	1		C6	3		38 mq	74,58 €	Terra	
	17	103	3		A3	4	7 vani	151 mq	397,67 €	Terra, Primo e Secondo	Si

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione interna dell'appartamento per spostamento della porta di ingresso alla cucina e ampliamento dello spazio creando un varco centrale di ml 1.81 privo di porta. Il sottotetto ha diverse pareti divisorie realizzate per racchiudere alcune porzioni di soffitta nella quota più bassa della copertura. Un errato graficismo rappresenta la finestra della camera matrimoniale lato mare, quando le tavole grafiche di progetto e lo stato dei luoghi riporta la stessa lato retro. Nella corte del fabbricato è presente una tettoia in legno non autorizzata posta in adiacenza al retroprospetto che per la struttura esistente non è collaudabile.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Nello spazio antistante il cancello realizzato in legno e rete metallica c'è un moro di ampie dimensioni posto oltre la recinzione dell'abitazione e qualora il terreno a monte venisse recintato l'accesso in autonomia dalla strada ne perderebbe la capacità in quanto si ridurrebbe a meno di ml 2,00 e privo di opportuna visibilità per le manovre di ingresso e uscita. Lo spazio antistante al cancello è in battuto di cemento e viene utilizzato per il posizionamento della differenziata non avendo altri spazi esterni utili nella corte dell'edificio residenziale e come spazio di sosta privata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

La struttura destinata a tettoia e realizzata con due pilastri in legno, travi e tavolato non è oggetto di autorizzazione e per la superficie la stessa è soggetta a deposito strutturale. Le caratteristiche e i dimensionamento non determinano la possibilità di presentarne una sanatoria strutturale e sarà necessario rimuovere la stessa in quanto abusiva. Eventuale nuova realizzazione dovrà avvenire secondo il regolamento degli interventi edilizi minori e in relazione alla superficie anche ad eventuale deposito strutturale. Il sottotetto ha difformità di divisione interna realizzata per destinare a soffitta le superfici a ridosso del muro perimetrale lato mare e lato monte al fine di contenere gli spazi sotto l'altezza utile interna di ml 1,24 o 1,34 a seconda del posizionamento della parete. Sono presenti anche alcuni lucernai per illuminare le stanze non dotate di finestratura. L'altezza massima in corrispondenza del colmo determina la quota di ml 2,75, le restanti porzioni sono destinate a deposito, a studio e a bagno e le altezze sono variabili. Con pratica edilizia è stata realizzata nuova recinzione che annettendo la superficie del lotto censito al foglio 17 particella 158 della superficie i mq 145 le intestazioni delle due proprietà sono diverse, in quanto quest'ultimo terreno è intestato anche a **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Il terreno non è coltivato a seminativo ma piantumato con alberi da frutto e piante da fiori per ampliare lo spazio a giardino dell'abitazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'edificio a seguito dell'acquisto avvenuto nel 1982 è stato oggetto di manutenzione per demolizione e rifacimento del solaio di copertura con sopraelevazione a partire dal 1985. In tale occasione si è anche realizzato il balcone che costituisce una copertura alla scala esterna di accesso al piano primo.

Alla quota dell'ingresso vi è una bussola in vetro esistente e condonata in occasione della Legge 47/85. Nella tavola grafica di progetto il muro divisorio tra la cucina e il tinello viene rappresentato nella posizione corretta ma di dimensioni ridotte, mentre nella rappresentazione catastale la porta è posta sulla destra.

Nella tavola grafica del sottotetto sono riportate le velux che sono state realizzate durante l'esecuzione delle opere di sopraelevazione e sono posizionate correttamente (una ha dimensioni ridotte rispetto al graficismo).

L'edificio nel complesso ha un buono stato di conservazione e buone finiture interne. Esternamente avrebbe bisogno di una ristrutturazione delle pareti e delle strutture per la presenza di lesioni e di carbonatazione delle strutture.

Per la presenza della richiesta di proroga per il completamento dei lavori si presume che gli stessi siano stati completati dopo il 1991. Non si ha data certa di comunicazione di fine lavori, ma per le caratteristiche e finiture si ipotizza che gli stessi sono stati completati al massimo nell'anno successivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Per l'uso che viene esercitato attualmente il terreno può essere considerato comune alla corte posta nel fabbricato adiacente. Se ne lascia separata la valutazione per la diversa titolarità della proprietà.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Il piano terra destinato a garage ha una parte che viene utilizzata come cantina, per la presenza degli impianti e la funzionalità dell'edificio si ritiene che non possano essere frazionati.

Gli spazi esterni sono comuni sia al garage che ai percorsi all'abitazione e al deposito sul retro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Il terreno nel tratto esterno al cancello mq 5,00*2,45 è in parte in battuto di cemento.

Il cancello non è apribile perchè privo di cerniere e ancoraggi è posto tra due pali in legno che lo sostengono lateralmente. Il resto del confine lato monte e retro è recintato con pali in legno diametro 10/15 cm posti fuori terra per una altezza di ml 2,00 circa e la rete alta ml 1,80 circa.

Il terreno verso l'abitazione è contenuto per la quota sopraelevata attraverso il mantenimento del muretto di recinzione preesistente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'edificio realizzato a inizio anni '60 ha struttura di fondazione in mattoni pieni così come la struttura in elevazione. I solai del piano primo e del piano sottotetto sono in laterocemento. La sopraelevazione del fabbricato è stata eseguita sempre in mattoni nello spessore di cm. 25. Il solaio di copertura è in cemento armato con travetti e pignatte, i cornicioni sono gettati in opera, il tutto completato con l'intonacatura e il manto di copertura in tegole sopra la coibentazione eseguita nel 1986 (all'epoca spessore minimo).

Le pareti sono intonacate e successivamente tinteggiate nella colorazione del bianco esterno.

Le finiture interne sono buone con bagno al piano terra eseguito con tozzetti Gaiti fino a cm. 125 con listello nella penultima fila di mattonelle, mentre nella zona vasca l'altezza è di cm. 236 come nella zona specchio.

Nella zona soggiorno e nelle camere la pavimentazione è realizzata in parquet. Le porte sono in legno tamburato, ad eccezione della porta divisoria della zona notte/giorno a due ante, con sopraluce fisso e vetri nella tipologia stile inglese.

Le finestre sono in pvc con doppio vetro, mentre il portoncino è in legno a due ante asimmetriche.

Le finestre sono tutte dotate di persiane, alcune recentemente sostituite in pvc, mentre altre sono in legno e necessitano di manutenzione. Sul retro le finestre dell'appartamento al piano primo sono dotate di inferriate in acciaio del tipo fisse.

La scala interna è del tipo a vista con pedata in legno e ringhiera a tubolare metallico con corrimano.

Il sottotetto ha pavimentazione in ceramica e battiscopa in pvc. Le porte sono in tamburato di colore bianco. Il bagno ha rivestimento in mattonelle di ceramica dimensione 20*20 con rivestimento della doccia h. cm 200. Nel sottotetto vi è una stufa a pellet per il riscaldamento dei locali più ampi, mentre al piano primo un ampio camino riscalda gli ambienti con bocchette e circuito di riscaldamento dei termosifoni in ghisa.

La caldaia Baxi Luna 240 è utilizzata solo per A.C.S.

Degli impianti idrico, termico ed elettrico non si dispone di certificazione. Gli stessi risultano in buono stato e collaudabili con certificazione da parte di un professionista certificatore.

Il garage e la zona cantina sono intonacate e hanno pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso al garage è in lamiera e scorre orizzontalmente su guide poste alla quota del pavimento e del soffitto.

L'edificio ha cornicioni intonacati ad altezza elevata e nascondono le tegole, per effetto della realizzazione a vasca i discendenti raccolgono l'acqua senza la presenza in facciata dei canali, rimanendo internamente alle pareti verticali che costituiscono i cornicioni esterni.

Perimetralmente l'edificio è dotato di una zoccolatura in pietra di colore grigio. I marciapiedi sono in battuto di cemento e risentono della movimentazione del terreno. Alcune zone sono piastrellate con mattonelle in cemento in particolare nella zona della tettoia realizzata sul retro con due pilastri in legno e travi poste sui pilastri e sulle travi perimetrali, staffate alla muratura con piastre in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

L'immobile è annesso all'abitazione adiacente e viene utilizzato come corte.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato e dal coniuge **** Omissis **** oltre ai figli che compongono il nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -,
INTERNO -**

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.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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.

L'edificio descritto come casa di civile abitazione, con annessa corte viene acquistata con il garage censito al subalterno 1 e l'appartamento al piano 1° subalterno 2 con terreno censito al foglio 17 particella 102.

A seguito dei lavori di manutenzione dell'edificio principale (sopraelevazione) nel 1990 il terreno agricolo è stato fuso con la corte del fabbricato e l'appartamento è stato censito al subalterno 3 con il deposito attrezzi presente nel lotto agricolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

L'area ricade nel Paesaggio Litoraneo agrario soggetto a tutela integrata e le norme sono ricomprese nell'Art. 37 del P.R.G.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'area ricade nelle NTA del P.R.G. art. 37 descritto come Paesaggio Litoraneo agrario soggetto a tutela integrata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

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.

Autorizzazione edilizia n. A01/339 del 04/10/2001 per sistemazione esterna, con demolizione parziale di recinzione di fabbricato e nuova realizzazione per fabbricato e terreno agricolo. Pratica edilizia n. 01/00418 protocollo n. 01/023756.

Comunicazione di inizio lavori del 15.02.2002.

Comunicazione di fine lavori parziale del 10.02.2005 in cui si comunica che non veniva completata la realizzazione della recinzione del lotto agricolo.

Si da atto che la recinzione attualmente è completata come da progetto depositato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

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

L'edificio costruito probabilmente negli anni 1959-1960 era costituito dal piano terra e piano primo, con sottotetto non praticabile (dell'edificio precedente non si è ritrovata l'agibilità e i lavori ne avrebbero comportato comunque l'emissione di nuovo certificato).

A seguito della richiesta di autorizzazione n. 531 del 1985 e n. 84/86 si è rilasciato il permesso per sopraelevare il fabbricato con la realizzazione della copertura con due falde. Si sono pertanto eseguiti i lavori di sopraelevazione con denuncia alla Regione Marche, Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo con progetto n. 337/1986 del 21.04.1986 prot. n. 2938 e con la prescrizione indicata si è conseguentemente realizzato il balcone al piano secondo.

Nel frattempo in data 29.03.1986 veniva presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria per la costruzione di una veranda a protezione dell'ingresso al piano primo, la quale veniva rilasciata con prot. 10013/86, prat. ed. n. 2925/01/A in data 18.06.1991.

In data 30.11.1989 si è rinnovata l'autorizzazione n. 84/86 descrivendo le opere di completamento e successivamente anche in data 16.02.1991 veniva concesso il rinnovo dell'autorizzazione con pratica edilizia n. 1415/89 prot. 29516/89. Si presume pertanto che i lavori si siano completati successivamente entro l'anno 1992.

In data 04.10.2001 veniva rilasciata autorizzazione n. A01/339 per la sistemazione esterna, con demolizione parziale di recinzione di fabbricato e nuova realizzazione per fabbricato e terreno in zona agricola, prat. ed. n. 01/00418 prot. 01/023756.

I lavori avevano inizio in data 18.02.2002 come da comunicazione del 15.02.2002 prot. 6462.

Dei lavori veniva comunicata la fine lavori parziale in data 30.07.2003 con prot. n. 57519 del 05.10.2004 e in data 16.02.2005 veniva comunicata la non realizzazione della recinzione del lotto agricolo.

In data 05.03.2002 si comunicava la realizzazione di due depositi di gpl e della tubazione di adduzione del gas fino alle utenze. La Dia autorizzativa veniva censita al n. 02/113 prot. 9362.

Con prat. E/15/673 si comunicava la manutenzione straordinaria dell'accessorio presente nell'area destinata a terreno agricolo consistente nella rimozione della copertura in amianto e la realizzazione con pannelli sandwich tipo "Italcoppo". La pratica veniva comunicata e ultimata al prog. n. 1373/2015 e in data 13.11.2015 veniva comunicata la fine lavori avvenuta il 05.11.2015.

Dell'edificio principale non è stato reperita alcuna dichiarazione per l'abitabilità dell'abitazione principale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A livello urbanistico si evince che l'edificio non è stato oggetto di rilascio di abitabilità e pertanto sarà necessario procedere a tale incombenza eseguendo le dichiarazioni di rispondenza degli impianti (che si presumono completati nell'anno 1992), dopo la presentazione di sanatoria per la corretta posizione e dimensionamento del passaggio tra la zona pranzo e la cucina e la diversa distribuzione del sottotetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI





BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non previsti per la natura del terreno e l'uso attuale.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1

DESCRIZIONE

L'edificio in cui ricade il negozio è di recente ristrutturazione ed è posto in area centrale del Comune di Senigallia nella zona definita Porto.

Il complesso molto ampio si sviluppa con una base a semiellittica con portale rivolto verso Via Montenero (lato fiume Misa) seguendo la forma di Via Piave. Su quest'ultima convergono diverse vie di collegamento, in particolare verso la Statale Adriatica/Stazione Ferroviaria, lato centro storico e alla zona Ospedale, oltre il quale vi sono l'ingresso alla Complanare e all'Autostrada A14.

Il corpo di fabbrica centrale costituito da cinque piani fuori terra e dal piano interrato destinato a garage.

Le attività commerciali sono dislocate principalmente al piano terra del corpo centrale e nelle aree ad uno o due livelli poste principalmente lato fiume Misa.

Gli uffici sono dislocati al piano terra e al piano primo, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti.

Al piano terra sono presenti inoltre ampi portici che creano percorsi coperti comuni permettendo sia di attraversare gli stessi che di raggiungere gli spazi pubblici sul fronte di Via Piave e sul retro dove è realizzata una ampia piazza.

La zona è ampiamente urbanizzata con lo stadio comunale posto sul retro, negozi e attività commerciali quali farmacia e banca sono dislocati sul lato rivolto verso il fiume Misa (lato in cui è stato realizzato anche un portale) rivolto quest'ultimo verso il centro storico della cittadina.

Sono stati inoltre realizzati ampi parcheggi e l'area antistante il complesso edilizio e lo stadio sono dotati di aree di sosta.

Nel locale commerciale oggetto di stima si svolge l'attività di parrucchiera. L'immobile è sito al piano terra, lato sinistro rispetto al portale del complesso edilizio.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile realizzato a partire dal 2001 su edificio demolito completamente con diverse richieste di proroga è stato ultimato e venduto all'attuale proprietario nel 2007 per esercitare l'attività di Parrucchiera.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La porzione di immobile confina con le parti pubbliche cedute al Comune per la piazza e con l'immobile adiacente destinato a negozio e censito al fg 8 particella 222 sub. 306 proprietà **** Omissis **** e con il sub. 208 destinato a camminamenti e definito come bcnc ai sub. dall'11 al 18, 20-21-35-36-68-39-316-305-307-41, dal 43 al 114, dal 203-205, dal 211 al 251, al 312-313 e 317.

L'edificio principale confina con la strada pubblica di Via Piave, internamente al complesso con la piazza, sul retro con Via Montenero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	48,19 mq	58,46 mq	1	58,46 mq	3,68 m	terra
Soppalco praticabile	13,29 mq	15,74 mq	0,20	3,15 mq	2,07 m	1°
Totale superficie convenzionale:				61,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che nell'immobile è stato realizzato un soppalco nella zona dei servizi creando una superficie ad uso interno ove posizionata una cucina e un magazzino con altezza interna di ml 2,07. Il soppalco non risulta progettato con deposito strutturale e non ha i requisiti necessari per l'abitabilità per l'altezza interna del piano superiore.

L'incidenza condominiale non è definibile in quanto i percorsi coperti e i camminatoi sono a servizio di tutte le attività commerciali, residenziali e pubbliche, pertanto non si definisce la percentuale di incidenza vista la presenza di 79 abitazioni, 17 uffici, 33 magazzini, 17 negozi e 104 posti auto.

L'incidenza degli spazi comuni è tenuta in considerazione nella redazione dei millesimi di proprietà.
Per l'immobile in esame gli stessi sono pari a 5,418.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1999 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 222/1-222/2-239/2-240/1-241-242-243-244-322
Dal 05/12/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 34 Categoria F3
Dal 11/12/2002 al 24/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 37 Categoria F3
Dal 24/04/2003 al 30/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 40 Categoria F3
Dal 30/05/2005 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 188 Categoria F3
Dal 28/10/2005 al 15/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 200 Categoria F3
Dal 15/03/2006 al 21/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 209 Categoria F3
Dal 21/04/2006 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 222, Sub. 211 Categoria C1 Cl.8, Cons. 7 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 1.903,14 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	222	211		C1	8		50 mq	1903,14 €	terra	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile ha una scala di collegamento al piano soppalcato realizzato sopra i vani tecnici (w.c. office) che non risulta autorizzato. La struttura è in alluminio/acciaio e vetro.

PRECISAZIONI

Nell'atto di vendita viene indicata come parte comune la porzione destinata a scala e ballatoio con Fig. 8 particella 222 sub. 5, nel tempo la stessa è stata poi rinominata e assegnata allo studio privato posto al piano primo.

Pertanto si presume che tale indicazione sia un refuso indicato erroneamente nell'elaborato planimetrico in vigore al momento della stipula dell'atto.

In fase di assegnazione sarà necessario rivedere la descrizione delle parti comuni perchè il sub. 5 è stato soppresso e non è correttamente assegnato ad uno spazio comune perchè attualmente è censita come scala ballatoio ad uso esclusivo di uno studio privato ora censito sub. 310.

PATTI

Nell'acquisto si definisce il rispetto del Regolamento di condominio stipulato dal Notaio Sgolacchia in data 18.12.2002 rep. n. 172790/25512 registrato in Ancona il 23.01.2002 al n. 1986 e trascritto in data 20.01.2003 al n. 22 del R.P. Ancona da rispettare.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è in buono stato sia nel complesso della costruzione in cui ricade il negozio sia nella porzione destinata a negozi/uffici e appartamenti, vista la recente realizzazione e consegna delle opere avvenuta nel 2006.

PARTI COMUNI

Il negozio ha un camminatoio posto sotto il corpo di fabbrica semiellittico che collega le scale di accesso ai piani superiori censito al foglio 8 particella 222 sub. 208. Vi sono inoltre gli spazi censiti rispettivamente al foglio 8 particella 222 sub. 301 e 302 che sono i locali contatori per le utenze enel e gas-acqua posti al piano terra in zone prossime all'area esterna del negozio oggetto di stima.

Nell'atto di vendita è indicata come proprietà comune anche il sub. 5 (scala e ballatoio) che nel tempo sono stati rinominati in sub. 310 annessi ad uno studio privato sito al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in cemento armato con quota interrata destinata a posti auto coperti e autorimesse con pareti perimetrali e pilastri portanti. I solai sono in laterocemento e risultano inferiormente intonacati. Le strutture



portanti sono in cemento armato e sono state trattate con tinteggiature. Le pareti esterne sono nel complesso intonacate e vi sono delle porzioni in mattoni faccia a vista.

La porzione di edificio in cui ricade l'immobile oggetto di perizia è in mattoni faccia a vista lato esterno (via Montenero, lato piazza e interno). Il corpo di fabbrica principale posto su Via Montenero, angolo Via Montenero e Via Piave (dove è stato realizzato un portale per l'ingresso al complesso edilizio) è intonacato con delle fasce in mattoni faccia a vista. Il corpo di fabbrica principale costituito dai 5 piani fuori terra ha pilastri ampi a formare le zone camminatoio coperto con le facciate rivolte su via Piave in mattoni, mentre i lati terminali e la parte interna alla piazza hanno pareti in mattoni e alcune sono intonacate.

L'edificio in cui ricade il negozio è ad un unico livello con terrazzo non praticabile, racchiuso perimetralmente dalle pareti in mattoni faccia a vista, che caratterizzano tutti i corpi di fabbrica esterni alla parte centrale. Quest'ultima invece ha tetto a falde inclinate con tegole.

La pavimentazione principale delle parti comuni è stata realizzata con piastrelle di cotto montate a disegno.

La porzione di immobile è caratterizzata da ampie vetrine che contengono anche il portone anch'esso in legno e vetro. Per la distribuzione interna degli spazi due vetrine delle tre esistenti e il secondo ingresso al negozio internamente all'infisso sono state chiuse con elementi schermanti.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio. Le soglie del portone e delle vetrine interne ed esterne sono in marmo bianco statuario lucido così come le soglie interne delle finestre che sono state realizzate esternamente usando i mattoni.

I termosifoni posti in opera sono in alluminio in tubolari di colore bianco. L'immobile è dotato di una pompa di calore canalizzata con bocchette in acciaio che riscaldano e raffreddano l'ambiente, poste a livello del controsoffitto realizzato a due quote diverse proprio per ampliare le altezze nella zona del soppalco e creare il cavedio per gli impianti nella zona a doppia altezza.

Le finiture interne sono realizzate con mattonelle delle dimensioni di cm. 60*60, con battiscopa coordinato. Le pareti interne sono tinteggiate e decorate. Le pareti delle parti destinate ai servizi (bagno, spogliatoio per il personale, office) sono in cartongesso poi decorate (pitture) con elementi di bordatura in acciaio. Le porte dell'antibagno e dell'office sono in vetro bianco nella tipologia dello scorrevole interno con manine di sostegno su binario. La porta del bagno e quella del sottoscala sono in legno laccato colore bianco. Tutte le porte hanno maniglie in acciaio.

Il bagno è piastrellato con mosaico fino all'altezza di ml. 2.00. I sanitari sono in ceramica con water sospeso. La placca del water è in acciaio e la porta del box doccia è in vetro. I rubinetti sono anch'essi in acciaio del tipo miscelatore, nella doccia è presente la doccetta, nel lavello il rubinetto è a parete posto ad altezza opportuna all'interno del riquadro realizzato con lo specchio.

Gli elementi di bordatura in acciaio sono presenti anche perimetralmente e strutturalmente per la scala di accesso al soppalco e per il solaio. Le pareti esterne ed interne del soppalco così come la porta divisoria sono anch'esse in lastre di vetro. I supporti del pavimento sono metallici e posti in modo da creare dei quadrati da cm. 60*60. Le scale invece hanno alzata e pedata entrambe in vetro nella misura di cm. 25 con corrimano in acciaio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietà per l'esercizio della propria attività di parrucchiera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato previa demolizione di una parte dei manufatti esistenti di un complesso edilizio nel Piano di Lottizzazione denominato **** Omissis ****. E' stata stipulata una convenzione urbanistica dal notaio Sgolacchia in data 29.06.2000 con rep. n. 164695 registrato a Senigallia il 12.07.2000 al n. 416 serie 1' e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 14.07.2000 al n. 13.614 R.O. e n. 9.023 R.P.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia n. 01/00034 del 01.03.2001 prat. ed. n. 00/00510
Permesso di costruire in sanatoria n. P/06/92 del 27.04.2006 prat. ed. n. 06/00038



D.I.A. n. S/05/288 del 12.04.2005

Collaudo statico del 03.07.2005 prog. 1416/01 - prog. 2035/01 1° variante - prog. 1420/05 2° variante

D.I.A. n. S/05/681 del 05.08.2005

Lavori ultimati in data 08.06.2006

Agibilità G/33 fascicolo 2006/204 prot. 78579 del 15.12.2006.

Attestazione di Agibilità parziale prot. 43663 del 12.07.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 291,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 275,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,39

L'edificio è dotato di regolamento del condominio. L'attività di amministrazione viene eseguita dallo Studio **** Omissis **** che ha comunicato che le spese straordinarie deliberate sono relative alla sistemazione del colmo e dell'impermeabilizzazione della copertura condominiale e che le rate sono in scadenza entro ottobre 2024. I pagamenti sono regolari e non vi sono cifre in sospeso. Non risultano azioni legali in corso intraprese dal condominio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Il lotto si compone di n. 5 terreni siti nel Comune di Senigallia, località Sant'Angelo (nell'entroterra) Strada del Ferriero, privi di accesso diretto rispetto alla pubblica via e con diritto di passaggio per il collegamento del lotto identificato al foglio 50 particella 184 con la corte del fabbricato censito al foglio 50 particella 55 che ha la medesima intestazione di proprietà.

I lotti sono disposti lungo un versante che culmina in fondo al Rio Morignano con il quale il lotto confina per due porzioni censite al foglio 50 particelle 189 e 190 dove sono posizionati alberi.

Il collegamento al terreno principale è garantito dal lotto censito al foglio 50 particella 188 anch'esso alberato.

I lotti principali sono il 184 e il 213.

I terreni pertanto ricadono nell'area urbana della Frazione di Sant'Angelo a pochi chilometri dal centro della Città di Senigallia con la quale è collegata o in direzione La Gabriella o in direzione Ostra percorrendo la Strada Provinciale Sirolo-Senigallia si raggiunge il caseggiato de La Mandriola e si è nella zona urbana definita quartiere Portone, nel lato sud della città di Senigallia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Garage e portico annesso.

L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani fuori terra.

Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante.

Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage.

L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e sottotetto.

La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino.

La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi sia destinati alla palazzina che ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia e un cancello pedonale.

La stima si riferisce al bene garage con portico posto sul lato destro del fabbricato che ha una porta interna di comunicazione al bene censito al n. 6 (appartamento piano terra e primo).

La stima è considerata a parte rispetto al bene perchè in un'ottica di vendita è possibile realizzare la tamponatura della porta interna ed eventualmente rendere il garage come bene accessorio dell'appartamento piano primo e sottotetto. Qualora si dovesse procedere con questa divisione sarà necessario collegare correttamente l'impianto elettrico.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Appartamento al piano primo con annesse cantine e portico al piano terra.

L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani.

Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante.

Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage.

L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto.

La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino.

La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.

Il bene oggetto della presente stima è l'appartamento posto lato Sant'Angelo, ovvero quello a sinistra rispetto alla strada che è costituito dal portico, dalla zona cantina e dall'appartamento che si sviluppa su circa metà area di sedime del piano primo, lato sinistro.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Appartamento al piano primo e sottotetto con ingresso comune posto al piano terra.

L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001.

E' costituita da 3 piani, al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistate.

Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage.

L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto.

La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino.

La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.

L'appartamento oggetto della presente stima è disposto sul lato destro della palazzina al piano primo con ingresso e scala comune. Attraverso la scala interna si accede al sottotetto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini.

Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul lato destro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che costeggia la strada principale.

L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94.

In fase di rilascio del permesso è stata appurata la non idoneità sismica ed è stato demolito e ricostruito completamente.

La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini.

Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul retro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che attraversando l'edificio sul retro prosegue per accedere ai terreni della stessa proprietà.

L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94.

La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

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

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** la successione riguarda i figli e la moglie. La successione testamentaria apertasi in data 17/02/2009 con atto notarile del 15/02/2012 è stata tacitamente accettata. In data 09/09/2024 Reg. Gen. n. 19045 Reg. Part. n. 13765 si formalizza che l'eredità è anche a favore della figlia **** Omissis **** sia per il terreno che per i fabbricati ed è stata registrata l'accettazione.

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** la successione riguarda i figli e la moglie. La successione testamentaria apertasi in data 17/02/2009 con atto notarile del 15/02/2012 è stata tacitamente accettata. In data 09/09/2024 Reg. Gen. n. 19045 Reg. Part. n. 13765 si formalizza che l'eredità è anche a favore della figlia **** Omissis **** sia per il terreno che per i fabbricati ed è stata registrata l'accettazione.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** la successione riguarda i figli e la moglie. La successione testamentaria apertasi in data 17/02/2009 con atto notarile del 15/02/2012 è stata tacitamente accettata. In data 09/09/2024 Reg. Gen. n. 19045 Reg. Part. n. 13765 si formalizza che l'eredità è anche a favore della figlia **** Omissis **** sia per il terreno che per i fabbricati ed è stata registrata l'accettazione.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** la successione riguarda i figli e la moglie. La successione testamentaria apertasi in data 17/02/2009 con atto notarile del 15/02/2012 è stata tacitamente accettata. In data 09/09/2024 Reg. Gen. n. 19045 Reg. Part. n. 13765 si formalizza che l'eredità è anche a favore della figlia **** Omissis **** sia per il terreno che per i fabbricati ed è stata registrata l'accettazione.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** la successione riguarda i figli e la moglie. La successione testamentaria apertasi in data 17/02/2009 con atto notarile del 15/02/2012 è stata tacitamente accettata. In data 09/09/2024 Reg. Gen. n. 19045 Reg. Part. n. 13765 si formalizza che l'eredità è anche a favore della figlia **** Omissis **** sia per il terreno che per i fabbricati ed è stata registrata l'accettazione.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** la successione riguarda i figli e la moglie. La successione testamentaria apertasi in data 17/02/2009 con atto notarile del 15/02/2012 è stata tacitamente accettata. In data 09/09/2024 Reg. Gen. n. 19045 Reg. Part. n. 13765 si formalizza che l'eredità è anche a favore della figlia **** Omissis **** sia per il terreno che per i fabbricati ed è stata registrata l'accettazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

I diritti posti in vendita sono beni personali derivanti dalla successione di **** Omissis ****.

Si precisa che nell'atto di acquisto risulta una particella censita al foglio 50/185 che in fase di esecuzione dei lavori e accatastamento del fabbricato rurale viene accatastata come corte e pertanto ora è censita al foglio 50 insieme alla particella 55.

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono beni personali derivanti dalla successione di **** Omissis ****.

Si precisa che nell'atto di acquisto risulta una particella censita al catasto dei terreni al foglio 50/185 che in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e di accatastamento viene rappresentata come corte e pertanto ora è censita al foglio 50 insieme alla particella 55.



**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono beni personali derivanti dalla successione di **** Omissis ****.
Si precisa che nell'atto di acquisto risulta una particella censita al catasto dei terreni al foglio 50/185 che in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e di accatastamento viene rappresentata come corte e pertanto ora è censita al foglio 50 insieme alla particella 55.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono beni personali derivanti dalla successione di **** Omissis ****.

Si precisa che nell'atto di acquisto risulta una particella censita al catasto dei terreni al foglio 50/185 che in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e di accatastamento viene rappresentata come corte e pertanto ora è censita al foglio 50 insieme alla particella 55.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono beni personali derivanti dalla successione di **** Omissis ****.

Si precisa che nell'atto di acquisto risulta una particella censita al catasto dei terreni al foglio 50/185 che in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e di accatastamento viene rappresentata come corte e pertanto ora è censita al foglio 50 insieme alla particella 55.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I diritti posti in vendita sono beni personali derivanti dalla successione di **** Omissis ****.

Si precisa che nell'atto di acquisto risulta una particella censita al catasto dei terreni al foglio 50/185 che in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato e di accatastamento viene rappresentata come corte e pertanto ora è censita al foglio 50 insieme alla particella 55.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Si distinguono i singoli lotti:

Lotto 184

Confina con il terreno al foglio 50 particella 213 ricompresa nell'area interna di proprietà **** Omissis ****, con il lotto di terreno censito al foglio 50 particella 56 di proprietà **** Omissis ****, con i lotti di terreno censiti al foglio 50 particelle 66 e 212 di proprietà **** Omissis ****.

Lotto 188

Confina con i terreni censiti al foglio 50 particella 184 stessa proprietà, foglio 50 particella 56 e 210 proprietà **** Omissis ****, Rio Morignano a valle, terreno al foglio 50 particella 212 proprietà **** Omissis ****.

Lotto 189

Confina a valle con il Rio Morignano e a monte con il lotto censito al foglio 50 particella 210 intestata a **** Omissis ****.

Lotto 190

Confina a valle con il Rio Morignano e a monte con il lotto censito al foglio 50 particella 88 intestata a **** Omissis **** e con il lotto censito al foglio 50 particella 156 intestato a **** Omissis ****.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'edificio e la corte censiti al foglio 50 particella 55 confina sul fronte con la strada Via Ferriero (località Sant'Angelo mentre nei restanti lati (destra, retro e sinistra) confinano con il terreno agricolo censito al foglio 50 particella 56 intestato a **** Omissis ****.

I beni censiti al foglio 50 particella 55 subalterni 4-6, 3-5, 8, 7 e 9 sono interni alla corte e cointestati per le stesse quote a tutti i comproprietari.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'edificio e la corte censiti al foglio 50 particella 55 confina sul fronte con la strada Via Ferriero (località Sant'Angelo mentre nei restanti lati (destra, retro e sinistra) confinano con il terreno agricolo censito al foglio 50 particella 56 intestato a **** Omissis ****.

I beni censiti al foglio 50 particella 55 subalterni 4-6, 3-5, 8, 7 e 9 sono interni alla corte e cointestati per le stesse quote a tutti i comproprietari.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'edificio e la corte censiti al foglio 50 particella 55 confina sul fronte con la strada Via Ferriero (località Sant'Angelo mentre nei restanti lati (destra, retro e sinistra) confinano con il terreno agricolo censito al foglio 50 particella 56 intestato a **** Omissis ****.
I beni censiti al foglio 50 particella 55 subalterni 4-6, 3-5, 8, 7 e 9 sono interni alla corte e cointestati per le stesse quote a tutti i comproprietari.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'edificio e la corte censiti al foglio 50 particella 55 confina sul fronte con la strada Via Ferriero (località Sant'Angelo mentre nei restanti lati (destra, retro e sinistra) confinano con il terreno agricolo censito al foglio 50 particella 56 intestato a **** Omissis ****.
I beni censiti al foglio 50 particella 55 subalterni 4-6, 3-5, 8, 7 e 9 sono interni alla corte e cointestati per le stesse quote a tutti i comproprietari.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'edificio e la corte censiti al foglio 50 particella 55 confina sul fronte con la strada Via Ferriero (località Sant'Angelo mentre nei restanti lati (destra, retro e sinistra) confinano con il terreno agricolo censito al foglio 50 particella 56 intestato a **** Omissis ****.
I beni censiti al foglio 50 particella 55 subalterni 4-6, 3-5, 8, 7 e 9 sono interni alla corte e cointestati per le stesse quote a tutti i comproprietari.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10153,00 mq	10153,00 mq	1	10153,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	759,00 mq	759,00 mq	1	759,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	713,00 mq	713,00 mq	1	713,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1777,00 mq	1777,00 mq	1	1777,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	13472,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	13472,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Su tutti i terreni il vincolo di inedificabilità nei confronti dell'edificio censito al foglio 50 particella 55 è decaduto per effetto del completamento dei lavori del fabbricato principale avvenuto in data 18.10.2001, ovvero oltre 13 anni dal decorso naturale del limite richiesto dal vincolo per la trasformazione del fabbricato da rurale a civile abitazione.

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Loggia	15,90 mq	16,40 mq	0,40	6,56 mq	2,75 m	Terra
Posto auto coperto	21,23 mq	27,32 mq	1,00	27,32 mq	2,81 m	Terra
Cortile	48,71 mq	48,71 mq	0,18	8,77 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,65 mq		

Il portico e il garage sono collegati internamente con una porta all'unità immobiliare censita al Foglio 50 particella 55 sub. 6

La corte sub. 1 è comune a tutti i fabbricati e permette l'accesso ai terreni agricoli posti a valle lato Senigallia.

La superficie del cortile è stata calcolata proporzionalmente al valore complessivo e ridistribuita in modo ponderale in base al valore dei beni stimati.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Loggia	40,44 mq	42,08 mq	0,40	16,83 mq	2,81 m	Terra
Cantina	66,92 mq	89,83 mq	0,20	17,97 mq	2,81 m	Terra

Abitazione	65,08 mq	86,34 mq	1,00	86,34 mq	2,70 m	Primo
Cortile	1078,00 mq	1078,00 mq	0,02	21,56 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				142,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,70 mq		

La cantina esterna è associata a questo appartamento. Le cantine al piano terra e il garage sono collegati internamente e attraverso la porta interna all'ingresso e scala comune si accede all'appartamento del piano primo.

La corte sub. 1 è comune a tutti i fabbricati e permette l'accesso ai terreni agricoli posti a valle lato Senigallia. La superficie del cortile è stata calcolata proporzionalmente al valore complessivo e ridistribuita in modo ponderale in base al valore dei beni stimati.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Loggia	15,23 mq	16,40 mq	0,40	6,56 mq	2,75 m	Primo
Abitazione	66,92 mq	77,24 mq	1,00	77,24 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	55,68 mq	69,30 mq	0,20	13,86 mq	1,04 m	Sottotetto
Soffitta	62,89 mq	77,29 mq	0,50	38,65 mq	2,12 m	Sottotetto
Terrazza	4,97 mq	4,97 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	Sottotetto
Cortile	1224,00 mq	1224,00 mq	0,01	12,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				149,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,79 mq		

L'appartamento ha una zona soggiorno al piano primo con una loggia. Attraverso la scala che ricade nell'ingombro della scala comune all'altro appartamento si accede comodamente al piano sottotetto. In esso gli spazi sono ampi per superficie. L'altezza massima è di ml 2.47 nel colmo del fabbricato più alto. In esso si sono realizzate le camere e un ampio bagno.

Negli spazi più bassi, dietro le armature le superfici sono usate come soffitta ed hanno mediamente una altezza di ml 1,03. La zona centrale pertanto ha camere da letto con altezze minime di cm. 1,55/2,47, 1,72/2,47,

una ulteriore stanza intermedia ha altezza minima di ml 1,14. Il bagno ha altezze interne di cm. 1,47/2,26. Nella porzione dell'edificio lato mare (quello con la copertura più bassa) si è ricavata una zona armadi con altezze interne min 1,41/1,48 e massima di ml 1,82.

Tutte le stanze principali sono dotate di lucernai, mentre l'ambiente a destra ha anche la porta finestra di accesso al terrazzo (tipologia a vasca) con vista sulla città di Senigallia. Dal terrazzo si accede ad un sottotetto grezzo in cui è posizionata la caldaia dell'appartamento.

La corte sub. 1 è comune a tutti i fabbricati e permette l'accesso ai terreni agricoli posti a valle lato Senigallia. La superficie del cortile è stata calcolata proporzionalmente al valore complessivo e ridistribuita in modo ponderale in base al valore dei beni stimati.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	35,16 mq	40,18 mq	0,50	20,09 mq	3,72 m	Terra
Cortile	98,11 mq	98,11 mq	0,03	2,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino ha struttura portante in cemento armato con solaio in laterocemento con pendenza verso sinistra. Si considera non divisibile rispetto al resto dei beni che compongono il lotto n. 3 in quanto funzionale agli appartamenti presenti nella palazzina (attualmente funge da rimessa di vetture per l'appartamento privo di garage).

Internamente è stato realizzato un solaio in legno che determina una altezza sotto il tavolato di ml 2,01 su metà superficie interna. Di tale realizzazione non se ne tiene conto in quanto privo di permesso e da verificare per i carichi del peso proprio e di quello accessorio.

La superficie del cortile è stata calcolata proporzionalmente al valore complessivo e ridistribuita in modo ponderale in base al valore dei beni stimati.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	32,45 mq	33,27 mq	0,20	6,65 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino ha struttura portante in legno (pilastri e travi di copertura). La tamponatura esterna e la copertura sono entrambe realizzate con lamiere tipo ondulina. Anche la porta di accesso sul vano più grande ha tamponatura con lamiera ondulina posta in opera su bordo metallico.

Si considera non divisibile rispetto al resto dei beni che compongono il lotto n. 3 in quanto di modesto valore rispetto al resto delle superfici e dei beni censiti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1986 al 01/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11930
Dal 18/07/1986 al 01/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 189
Dal 18/07/1986 al 01/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 190 Superficie (ha are ca) 70
Dal 18/07/1986 al 01/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 759
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 189 Superficie (ha are ca) 713
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 10153
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 190 Superficie (ha are ca) 70
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 759 Reddito dominicale € 2,55 Reddito agrario € 3,14
Dal 10/09/1996 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213

		Superficie (ha are ca) 1777
Dal 12/12/2007 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 700 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 2,89
Dal 12/12/2007 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213, Porz. AC Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 877 Reddito dominicale € 7,47 Reddito agrario € 4,98
Dal 12/12/2007 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,93
Dal 17/02/2009 al 15/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 189 Superficie (ha are ca) 713
Dal 17/02/2009 al 15/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 184 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 10153
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 700 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 2,89
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,93
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 213, Porz. AC Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 877 Reddito dominicale € 7,47 Reddito agrario € 4,98
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 759 Reddito dominicale € 2,55 Reddito agrario € 3,14
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 190 Qualità Seminativo

		Cl.4 Superficie (ha are ca) 70 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,29
Dal 15/11/2011 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 189, Porz. AA Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 630 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 2,11
Dal 15/12/2011 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 189, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 83 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02
Dal 15/05/2014 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 184, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 1085 Reddito dominicale € 4,76 Reddito agrario € 5,04
Dal 15/05/2014 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 50, Part. 184, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 9068 Reddito dominicale € 30,44 Reddito agrario € 37,47

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1997 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 23 mq Rendita € 45,14 Piano Terra Graffato 3
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 23 mq Rendita € 45,14 Piano Terra Graffato 3

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 21/03/1997 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 480,30 Piano Terra-1 Graffato 4
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 6 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 480,30 Piano Terra-1 Graffato 4

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1997 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 440,28 Piano Primo e secondo
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 440,28 Piano Primo e secondo

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1997 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 8 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 37 mq Rendita € 72,61 Piano Terra
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 8 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 37 mq Rendita € 72,61 Piano Terra

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1997 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 9 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 34 mq Rendita € 66,73 Piano Terra
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 55, Sub. 9 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 34 mq Rendita € 66,73 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
50	184		AA		Seminativo	4	9068 mq	30,44 €	37,47 €	
50	184		AB		Oliveto	U	1085 mq	4,76 €	5,04 €	
50	188				Seminativo	4	759 mq	2,55 €	3,14 €	
50	189		AA		Seminativo arborato	6	630 mq	1,63 €	2,11 €	
50	189		AB		Pascolo arborato	3	83 mq	0,04 €	0,02 €	
50	190				Seminativo	4	70 mq	0,23 €	0,29 €	
50	213		AA		Seminativo	4	700 mq	2,35 €	2,89 €	
50	213		AB		Oliveto	U	200 mq	0,88 €	0,83 €	
50	213		AC		Vigneto	2	877 mq	7,47 €	4,98 €	

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	55	5		C6	3		23 mq	45,14 €	Terra	3

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	55	6		A3	6	6 vani	115 mq	480,3 €	Terra, 1	4

Corrispondenza catastale

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



**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	55	7		A3	6	5,5 vani	119 mq	440,28 €	Primo e secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'acatastamento riporta la data precedente alla fine lavori ed in fase esecutiva sono state apportate modifiche al piano primo nella zona posta sul retro.

Nella planimetria catastale sono infatti riportate la cucina (ove ora vi sono la stanza armadi e il corridoio), nella zona soggiorno è rappresentata una zona corridoio che permetteva l'accesso al ripostiglio (ora bagno) e la camera con il bagno sono ora la zona cucina pranzo.

Nel sottotetto tutti i locali sono definiti soffitta e non vi sono le pareti e l'indicazione del terrazzo e della restante porzione in cui è posta la c.t..

Il progetto architettonico presentato invece per il completamento dei lavori riporta il bagno nella posizione ove realizzato e la camera da letto con diversa forma nella zona armadi e corridoio, riportando graficamente corretta la zona cucina e soggiorno. Al piano primo la soffitta viene rappresentata con il terrazzo e la soffitta adiacente. Non vi è indicazione dello spazio sottotetto della zona copertura più bassa, ma viene rappresentato correttamente il solaio.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	55	8		C2	6		37 mq	72,61 €	Terra	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella tavola grafica di progetto e nell'accatastamento presentato durante l'iter di rilascio dell'autorizzazione in sanatoria non sono rappresentate due bucatore (luci ad altezza interna pari a ml 1,83) rivolte verso l'abitazione che sono altresì indicate nei prospetti stato futuro del fabbricato.

Questo graficismo dovrà essere riportato nell'aggiornamento catastale del magazzino.

Non è altresì indicato il soppalco in legno (sia nell'accatastamento che nel progetto) e pertanto dovrà essere rimosso non potendone verificare l'idoneità strutturale.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	55	9		C2	6		34 mq	66,73 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presentata durante l'iter del rilascio dell'autorizzazione non riporta la lastra di divisione interna dei due ambienti e le pareti esterne del vano più ampio utilizzato come ricovero foraggio, rispetto all'altro vano magazzino per ricovero attrezzi agricoli.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

A seguito dell'atto Francesco Paolo Poeti rep. 66390 del 06.02.1990 per la richiesta del Comune di Senigallia inerente la richiesta di ristrutturazione del fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione con vincolo di anni 10 dalla fine dei lavori. Lo stesso vincolo in relazione alla comunicazione di fine lavori datata 18.10.2001 protocollata il 23.01.2002 al n. 2856 risulta decaduta a partire dalla data del 18.10.2011.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Il terreno viene utilizzato dai comproprietari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

I terreni sono privi di recinzione e la loro limitazione è costituita da alberature presenti e risultano coltivati.

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è buono, anche se va sottolineato che non si sono completate le finiture in occasione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento, pertanto lo stato conservativo è definibile al grezzo e necessita di lavori di finitura quali massetti, pavimenti, intonaci e realizzazione di impianto elettrico con canaline di protezione.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è buono, anche se va sottolineato che le opere al piano terra risultano completate con pavimenti e finiture solo nella cantina con accesso lato strada.

Le altre porzioni (portico, le cantine sul retro e i ripostigli) sono privi di pavimentazione, in alcuni casi non vi sono neanche gli intonaci e le finiture).

L'appartamento al piano primo è stato ristrutturato con finiture di qualità economica. Non vi sono materiali e finiture di pregio.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è molto buono perchè le finiture utilizzate sono di pregio sia per la zona piano primo che per il sottotetto.

La parte esterna invece è al grezzo degli intonaci, come le restanti parti del fabbricato.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è buono, non vi sono lesioni nè difetti. Si deve altresì considerare che le pareti interne e il solaio sono al grezzo, così come la pavimentazione è semplicemente in battuto di cemento.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è tale che non se ne può accertare la idoneità statica in quanto il legname che compone la struttura portante non è in buono stato e la fondazione delle stesse travi non

è visibile pertanto potrebbe anche essere piuttosto deteriorata.

La stabilità dello stesso non può essere garantita perchè anche un evento climatico piuttosto intenso (nevos) potrebbe arrecare un carico sulla copertura che ne determinerebbe il possibile cedimento.

PARTI COMUNI

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

La corte esterna censita al Foglio 50 particella 55 subalterno 1 è B.C.N.C. a tutti i subalterni ed è a servizio dei terreni posti lato Senigallia.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

La corte esterna censita al Foglio 50 particella 55 subalterno 1 è B.C.N.C. a tutti i subalterni ed è a servizio dei terreni posti lato Senigallia.

Al piano terra vi è un locale ingresso comune che permette di accedere ai due appartamenti al piano primo e ai locali di servizio dell'appartamento oggetto di stima, creando di fatto anche un collegamento interno al garage.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

La corte esterna censita al Foglio 50 particella 55 subalterno 1 è B.C.N.C. a tutti i subalterni ed è a servizio dei terreni posti lato Senigallia.

Al piano terra vi è un locale ingresso comune che permette di accedere ai due appartamenti e allo spazio del piano terra annesso all'altro appartamento.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

La corte esterna censita al Foglio 50 particella 55 subalterno 1 è B.C.N.C. a tutti i subalterni ed è a servizio dei terreni posti lato Senigallia.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

La corte esterna censita al Foglio 50 particella 55 subalterno 1 è B.C.N.C. a tutti i subalterni ed è a servizio dei terreni posti lato Senigallia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

I terreni non hanno accesso diretto dalla strada comunale e nell'atto di acquisto del 01/12/1987 registrato a Senigallia il 21.12.1987 al n. 623 e trascritto in Ancona in data 29.12.1987 al n. 18982 R.G e n. 12949 R.P. viene

istituita una servitù passiva sul terreno censito al foglio 50 particella 56 di passaggio pedonale e carraio per uso agricolo per collegare i due mappali dominanti 184 ed ex 185 (quest'ultima ora fusa con la corte del fabbricato rurale fg 50 particella 55).

La descrizione della servitù è la seguente:

Lungo una striscia di terreno larga ml. 5,00 posta all'estremità lato mare, del corridoio che separa i due mappali dominanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

I terreni agricoli sorgono a valle dell'edificio sito in Strada del Ferriero n. 244. Gli stessi non sono collegati direttamente alla corte, per la presenza del terreno al foglio 50 particella 56 che racchiude la corte del fabbricato e che in allineamento sul bordo esterno lato mare crea un passaggio su un tratto con elevata pendenza.

I terreni più ampi sono censiti al foglio 50 particella 184 e particella 213 (derivato quest'ultimo dal riordino fondiario del 1996 e dalla variazione culturale del 2007). La striscia di terreno al termine della particella 184 è racchiusa tra i due lotti censiti alle particelle 210 e 212 e permette di raggiungere il Rio Morignano posto a fondo valle, dove, sullo stesso versante e a confine vi sono due piccoli appezzamenti di terreno censiti rispettivamente alle particelle 189 e 190.

Su questi ultimi sono piantumati alberi di alto fusto e non vi è capacità di coltivazione vista la posizione scomoda e la forte pendenza del tratto di collegamento.

Sui terreni a monte si esercitano le coltivazioni a seminativo, a oliveto, a vigneto.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Il corpo di fabbrica ove si trova il garage è stato oggetto di ricostruzione del precedente blocco secondario del fabbricato rurale. L'intervento strutturale ha riguardato la costruzione di fondazioni in cordoli e plinti di c.a. Le strutture sono state realizzate con travi e pilastri in c.a. I solai sono stati ricostruiti in latero cemento. Nella parte anteriore (lato strada) vi è il portico ampliato con struttura in cemento armato faccia a vista, i solai in laterocemento e il tetto è stato ricostruito alla stessa quota del corpo di fabbrica secondario.

Le pareti perimetrali sono intonacate e non sono nè rifinite nè intonacate. Il tetto è a falde inclinate fronte retro e il manto di copertura in tegole è completato con canali e discendenti in rame a sezione rettangolare, i giunti tecnici della zona ampliata sono scossaline in rame.

Le finestre del garage sono poste in modo da creare luce al locale e sono allineate a quelle esistenti nella cantina, sono in alluminio e prive di persiane. La porta del garage è una basculante in lamiera zincata.

Il solaio interno al garage non è intonacato ed è visibile la struttura portante.

L'altezza utile interna è di cm 281, mentre esternamente è leggermente più bassa per la realizzazione dell'intonaco nel solaio esterno.

Sia il portico che il garage sono privi di massetto e pavimento. L'impianto elettrico è dotato di scatole di derivazione e tubazioni a vista.

Si accede al garage sul fronte del fabbricato utilizzando la corte che è dotata di breccia ed è molto lineare. Il percorso dal cancello al garage è semplice e pertanto lo spazio della corte destinato al garage è la minima necessaria per la percorrenza degli spazi comuni.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Tutto il fabbricato è stato ristrutturato con rifacimento completo dei solai e del corpo di fabbrica ove sono posti il portico e i locali zona notte dell'appartamento al piano primo. La porzione di edificio centrale è stata manutentata anche con rifacimento delle pareti esterne e interne con mattoni pieni, architravi in cemento, visibili per la mancanza dello strato di intonaco interno.

I solai sono stati ricostruiti in latero cemento e sono visibili al piano terra in quanto (ad eccezione della cantina lato strada e dei ripostigli) non sono stati intonacati. Il portico ha struttura in cemento armato faccia a vista, i solai in laterocemento. L'impianto elettrico è a vista; anche gli scarichi a servizio del bagno del piano primo sono presenti sotto il solaio e sono a vista. Il tetto è stato ricostruito alla quota del corpo di fabbrica principale originario e sono stati creati cornicioni in cemento armato faccia a vista. Il tetto è a falde inclinate fronte retro e il manto di copertura in tegole è completato con canali e discendenti in rame a sezione rettangolare, i giunti tecnici della zona portico/camere sono con scossaline in rame.

Le pareti perimetrali sono intonacate e non sono nè rifinite nè tinteggiate.

Al piano terra le finestre sul retro sono in alluminio. La cantina sul fronte ha una finestra in legno con vetro singolo e scuretti interni con grata fissa esterna. La porta di accesso è a due ante in alluminio e vetro. Nella cantina è presente un ampio caminetto e una zona con lavello è stata rivestita con mattonelle dello stesso tipo di quelle impiegate nel pavimento. Le mattonelle utilizzate hanno dimensione 15*30 e il battiscopa è stato realizzato con lo stesso materiale. L'impianto elettrico è del tipo murato privo di placche esterne.

Dalla cantina sul fronte si passa alla cantina vera e propria che ha accesso anche dall'esterno attraverso una porta a due ante in ferro con vetro singolo superiore fisso che la illumina naturalmente. Le pareti di questa stanza sono a cemento armato in quanto le murature preesistenti sono state incamiciate con tavoloni da cm 50*250 che sono rimaste a vista mentre la parete esterna è stata intonacata.

Dalla cantina si passa alla zona centrale che ha più locali. Vi è un ripostiglio sottoscala dove le pareti sono intonacate ed è privo di pavimento. Una vecchia porta in legno limita parzialmente lo spazio lasciando un sopraluce privo di infisso. Sul lato opposto ovvero verso il retro vi è un piccolo ripostiglio che è stato pavimentato con battuto di cemento, una parte piastrellata con rivestimento a parete dove si è realizzata una doccia dotata di box. Lo spazio restante è stato sistemato creando un bagno con water, bidet e lavello, mentre nella parte opposta vi sono un ampio lavatoio e l'attacco per la lavatrice.

La restante superficie ha due ampi locali entrambi usati come deposito. Nella zona sul retro vi sono posizionati la caldaia e il boiler.

L'altezza utile interna al piano terra è di cm 273 nella cantina completata, mentre le altre al grezzo hanno altezza cm 281. L'impianto elettrico è dotato di scatole di derivazione e tubazioni a vista.

Dalla cantina centrale si accede al garage e all'ingresso comune sul fronte.

La zona comune è pavimentata, intonacata e tinteggiata, completata con battiscopa coordinato e le mattonelle usate sono le stesse per la scala del piano primo. Al piano primo l'appartamento ha portone tamburato con pannello uguale alle porte interne di cui quelle a giorno sono nella tipologia stile inglese. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica dimensione 33*33 con battiscopa coordinato montate a 45° nella zona soggiorno e nel corridoio zona notte. Nelle camere le mattonelle sono montate a 90°. Il bagno ha mattonelle e rivestimento dello stesso colore e forma. In ampiezza nelle pareti è alto cm 200 e realizzato con mattonelle da cm 20*20 con doccia ricavata rimuovendo la vecchia vasca realizzando sia il pavimento che il rivestimento con mattonelle tipo mosaico. Il box doccia è in plastica nella tipologia dei pannelli richiudibili a pacchetto. I sanitari sono color champagne e i rubinetti sono a doppia manopola con erogatore centrale. La cassetta del water è esterna.

I termosifoni sono in ghisa e hanno la necessità di essere manutentati. Gli infissi sono in alluminio e vetro doppio con persiane. L'appartamento è dotato di un condizionatore con split interno posizionato nel corridoio della zona notte, mentre l'unità esterna è posta nel portico al piano terra.

Una notevole crepa è presente nel pavimento tra la zona soggiorno e la zona notte in corrispondenza del giunto tecnico per movimentazione dei due corpi di fabbrica.

L'impianto termico è dotato di bombolone gpl regolarmente denunciato e posto all'interno di una porzione del giardino opportunamente recintata.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Tutto il fabbricato è stato ristrutturato con rifacimento completo dei solai e del corpo di fabbrica ove sono posti il portico e i locali zona notte dell'appartamento al piano primo. La porzione di edificio centrale è stato manutentata anche con rifacimento delle pareti esterne e interne con mattoni pieni, architravi in cemento, visibili per la mancanza dello strato di intonaco interno visibili nella porzione di edificio posto al piano terra.

Il tetto è stato ricostruito alla quota del corpo di fabbrica principale originario e sono stati creati cornicioni in cemento armato faccia a vista. Il tetto è a falde inclinate fronte retro e il manto di copertura in tegole è completato con canali e discendenti in rame a sezione rettangolare, i giunti tecnici della zona portico sono con scossaline in rame.

Le pareti perimetrali sono intonacate e non sono nè rifinite nè intonacate.

La zona comune è pavimentata, intonacata e tinteggiata, completata con battiscopa coordinato e le mattonelle usate sono le stesse anche per la scala al piano primo.

Al piano primo l'appartamento ha portone tamburato con pannello uguale alle porte usate internamente in laminato color legno. I pavimenti in piastrelle di gres sono delle dimensioni di cm. 32*32 e 16*16 montate a disegno con battiscopa in legno. La scala interna ha pedate in legno con battiscopa. La ringhiera ha montanti e corrimano in legno, mentre il riempimento è in ferro battuto. Il bagno della zona giorno ha pavimento con mattonelle 20*20 come il rivestimento. Vi sono due lavelli sovrappiano quest'ultimo realizzato in muratura in continuità con la vasca. Tutto il rivestimento ha altezza pari a ml 2,32 perchè sono state montate anche due fasce con decoro. I sanitari sono di pregio e la rubinetteria è con manopole distinte per acqua calda e fredda.

Nella zona cucina c'è un caminetto con rivestimento in pietra nella parte bassa, la parte superiore è delimitata con bordatura in legno. Il camino è dotato di sportello in vetro di protezione. La zona soggiorno ha due porte finestre che la collegano al portico (realizzato sopra quello a servizio del garage). E' rivolto lato strada/lato mare ed ha una bella veduta della vallata. I parapetti sono tutti in mattoni faccia a vista ed è stata tamponata con tende trasparenti che ne permettono l'uso anche con temperature non troppo basse.

Tutti i termosifoni presenti nell'appartamento sono in alluminio.

Il sottotetto ha pavimento in parquet con battiscopa in legno. Il bagno ha pavimento con mattonelle montate regolari come il rivestimento che arriva fino al soffitto e la doccia ha un box con porte scorrevoli. I sanitari sono economici, il water è dotato di cassetta incasso e i rubinetti sono miscelatori.

Il terrazzo ha mattonelle in ceramica e le pareti perimetralmente non sono completate con scossaline.

Attraverso una porta in alluminio e tamponatura in plastica si accede alla soffitta con caldaia che è grezza sia come pavimentazione che come murature e soffitto.

Gli infissi sono in alluminio effetto legno con vetro doppio. Le persiane sono installate al piano primo e nell'accesso al terrazzo. Le altre stanze del sottotetto sono dotate di velux in legno da manutentare con tende interne.

Nel terrazzo a livello della copertura sono poste in opera le unità esterne dei condizionatori.

L'impianto termico è dotato di bombolone gpl regolarmente denunciato e posto all'interno di una porzione del giardino opportunamente recintata.

BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'edificio è stato completamente ricostruito a seguito della domanda di sanatoria presentata in data 30.03.1995.

La struttura è in cemento armato con fondazione su pali della profondità di ml 8,00. Al piano terra è stata realizzata una fondazione con travi e la gettata di cemento con rete metallica 20*20. I pilastri sono da 30*30 e sostengono il solaio in laterocemento da cm. 16+4.

Il manto di copertura è realizzato con il solo strato di guaina ardesiata con il quale sono stati protetti anche i cornicioni di modeste dimensioni che sporgono oltre la muratura.

Esternamente il magazzino è stato intonacato nei tre lati visibili, mentre la facciata a destra che è rivolta verso il giardino non è stata intonacata ma schermata, così come la facciata opposta per la presenza di una siepe.

Internamente la struttura e la tamponatura sono a vista.

Il magazzino non è dotato di portone di ingresso e la quota della corte crea un piccolo contenimento sul quale si sviluppa la siepe che scherma anche la parete verso l'abitazione.

Sul retro la strada di accesso al terreno risulta molto più in basso rispetto al cordolo di fondazione mostrando anche il riempimento eseguito sul retro.

L'impianto elettrico consiste solo nella presenza di un punto di illuminazione interno con cavo a vista.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'edificio è privo di fondazioni. Il pavimento è in battuto di terreno. I pilastri e le travi sono in legno. Le pareti, la copertura e gli infissi sono realizzati in lamiera zincata ondulata.

Al momento del rilievo non si evidenziano cedimenti strutturali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

I terreni vengono coltivati da uno dei comproprietari.

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'immobile garage per l'esistenza della porta di collegamento alla porzione di edificio lato S. Angelo è conseguentemente abbinato all'appartamento occupato dalla comproprietaria **** Omissis ****.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'immobile è occupato dalla comproprietaria **** Omissis **** e dalla collaboratrice.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'immobile è occupato dal nucleo familiare di uno dei comproprietari.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'immobile è destinato catastalmente a magazzino e oltre a contenere materiale a servizio dell'edificio principale funge anche da rimessa per la vettura di uno dei comproprietari.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

L'immobile è destinato catastalmente a magazzino e nella porzione di sinistra vi sono gli attrezzi agricoli. Nella porzione di destra vi è depositato il foraggio. I locali sono utilizzati dal comproprietario che segue la coltivazione dei terreni agricoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Senigallia	21/12/1987	623	1V
Dal 01/12/1987 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Senigallia	21/12/1987	623	1V		
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Ancona	09/12/2010	26924	15773
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non vi è la accettazione dell'eredità da parte degli eredi.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poetri	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Senigallia	21/12/1987	623	1V	
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Senigallia	21/12/1987	623	1V	

Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poetri	01/12/1987		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	21/12/1987	623	1V
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	21/12/1987	623	1V
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poetri	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Senigallia	21/12/1987	623	1V		
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Senigallia	21/12/1987	623	1V		
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Senigallia	21/12/1987	623	1V		
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poetri	01/12/1987		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Senigallia	21/12/1987	623	1V	
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poetri	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Senigallia	21/12/1987	623	1V		
Dal 01/12/1987 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Paolo Poeti	01/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/12/1987	18482	12949
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Senigallia	21/12/1987	623	1V		
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/02/2009 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Senigallia	10/02/2010	68/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/12/2010	26924	15773
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Firmato Da: CASAROLA ROSANNA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 223f5e3e56cbb50fb

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015

Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024

Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015

Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024

Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015

Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024

Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015

Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024

Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015

Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474

Quota: 2/6

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024

Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102

Quota: 2/6

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

I terreni censiti al Fg. 50 particelle 189 e 190 rientrano in Zona omogenea ZVC Zona urbanistica FC e uso del suolo FC rif.to Fiumi e corsi d'Acqua. La zona di rispetto dei corsi d'acqua è dettata dall'art. 33 delle NTA riferimento Fosso del Morignano.

Ambito di tutela dei corsi d'acqua soggetti a tutela integrale art. 33 NTA.

Il PAI inquadra l'area come Frana F10-0018.

Il terreno censito al Fg. 50 particella 188 è inquadrato in Zona omogenea E Zona urbanistica E e uso del suolo E. Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata art. 37 delle NTA. Ricade nel PAI con frana F10-0018.

I terreni censiti al Fg. 50 particella 184 e 213 sono in Zona omogenea E Zona urbanistica E e uso del suolo E. Paesaggio

agrario storico soggetto a tutela orientata art. 37 delle NTA.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A.

Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A.

Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A.

Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A.

Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A.
Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

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.

Sui terreni agricoli non insiste alcun fabbricato e non vi sono pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

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

Richiesta di concessione edilizia per realizzazione di opere di ristrutturazione della casa colonica.
Prat. ed. n. 100 del 1989 per ristrutturazione fabbricato rurale sito in Via del Ferriero n. 244 con rilascio di
Conc. Ed. n. 65/1989 prot. 3254.

La comunicazione di inizio lavori è stata trasmessa in data 06.07.1990 con data 11.07.1990

Il deposito strutturale è stato depositato in data 24.07.1990 al prot. n. 6324 progetto n. 1391/90.

La variante in corso d'opera è stata rilasciata con concessione edilizia n. 100, prat. ed. 1003/1990 prot. 1946
del 08.07.1991 per le modifiche volumetriche apportate.

In data 17.06.1993 al prot. 4583 della Regione Marche è stata consegnata la relazione a struttura ultimata delle
opere strutturali e in data 20.07.1993 il collaudo statico.

In data 08.10.1993 al prot. 18.008 è stata richiesta proroga per il completamento dei lavori edili e ulteriore
richiesta è stata presentata in data 15.07.1997 con alcune modifiche interne e la prat. ed. è stata registrata al n.
97/457 prot. n. 28841/97 a cui ha fatto seguito la concessione edilizia n. C/97/253 del 18.12.1997.

I lavori progettati nella concessione n. C/97/253 sono iniziati in data 29.12.1997.

In data 07.01.1998 è stata presentata una D.I.A. registrata al n. 4/98/G/SP per variante completamento lavori e

modifiche estetiche che descrivono le modifiche al piano primo con apertura nel terrazzo e realizzazione di terrazzo nella copertura.

In data 22.01.2002 è stata comunicata la fine lavori indicata nel giorno 18.10.2001.

In data 12.07.2002 prot. assegnato n. 29244 del 15.07.2002 è stata presentata e rilasciata l'abitabilità a cui è stato assegnato il n. 02/62.

In data 06.05.2003 è stata depositata l'attestazione di agibilità con descritte tutte le concessioni edilizie e l'ultima D.I.A. presentata. Il protocollo assegnato è il 07.05.2003. Nella stessa sono riportati le 3 u.i. di cui è composto il fabbricato principale (una rimessa e due appartamenti).

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.

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

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

Richiesta di concessione edilizia per realizzazione di opere di ristrutturazione della casa colonica.

Prat. ed. n. 100 del 1989 per ristrutturazione fabbricato rurale sito in Via del Ferriero n. 244 con rilascio di Conc. Ed. n. 65/1989 prot. 3254.

La comunicazione di inizio lavori è stata trasmessa in data 06.07.1990 con data 11.07.1990

Il deposito strutturale è stato depositato in data 24.07.1990 al prot. n. 6324 progetto n. 1391/90.

La variante in corso d'opera è stata rilasciata con concessione edilizia n. 100, prat. ed. 1003/1990 prot. 1946 del 08.07.1991 per le modifiche volumetriche apportate.

In data 17.06.1993 al prot. 4583 della Regione Marche è stata consegnata la relazione a struttura ultimata delle opere strutturali e in data 20.07.1993 il collaudo statico.

In data 08.10.1993 al prot. 18.008 è stata richiesta proroga per il completamento dei lavori edili e ulteriore richiesta è stata presentata in data 15.07.1997 con alcune modifiche interne e la prat. ed. è stata registrata al n. 97/457 prot. n. 28841/97 a cui ha fatto seguito la concessione edilizia n. C/97/253 del 18.12.1997.

I lavori progettati nella concessione n. C/97/253 sono iniziati in data 29.12.1997.

In data 07.01.1998 è stata presentata una D.I.A. registrata al n. 4/98/G/SP per variante completamento lavori e modifiche estetiche che descrivono le modifiche al piano primo con apertura nel terrazzo e realizzazione di terrazzo nella copertura.

In data 22.01.2002 è stata comunicata la fine lavori indicata nel giorno 18.10.2001.

In data 12.07.2002 prot. assegnato n. 29244 del 15.07.2002 è stata presentata e rilasciata l'abitabilità a cui è stato assegnato il n. 02/62.

In data 06.05.2003 è stata depositata l'attestazione di agibilità con descritte tutte le concessioni edilizie e l'ultima D.I.A. presentata. Il protocollo assegnato è il 07.05.2003. Nella stessa sono riportati le 3 u.i. di cui è composto il fabbricato principale (una rimessa e due appartamenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento al piano terra ha il locale descritto come ripostiglio che è stato invece completato con impianto igienico sanitario e ha destinazione bagno/lavanderia.

BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

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

Richiesta di concessione edilizia per realizzazione di opere di ristrutturazione della casa colonica.

Prat. ed. n. 100 del 1989 per ristrutturazione fabbricato rurale sito in Via del Ferriero n. 244 con rilascio di Conc. Ed. n. 65/1989 prot. 3254.

La comunicazione di inizio lavori è stata trasmessa in data 06.07.1990 con data 11.07.1990

Il deposito strutturale è stato depositato in data 24.07.1990 al prot. n. 6324 progetto n. 1391/90.

La variante in corso d'opera è stata rilasciata con concessione edilizia n. 100, prat. ed. 1003/1990 prot. 1946 del 08.07.1991 per le modifiche volumetriche apportate.

In data 17.06.1993 al prot. 4583 della Regione Marche è stata consegnata la relazione a struttura ultimata delle opere strutturali e in data 20.07.1993 il collaudo statico.

In data 08.10.1993 al prot. 18.008 è stata richiesta proroga per il completamento dei lavori edili e ulteriore richiesta è stata presentata in data 15.07.1997 con alcune modifiche interne e la prat. ed. è stata registrata al n. 97/457 prot. n. 28841/97 a cui ha fatto seguito la concessione edilizia n. C/97/253 del 18.12.1997.

I lavori progettati nella concessione n. C/97/253 sono iniziati in data 29.12.1997.

In data 07.01.1998 è stata presentata una D.I.A. registrata al n. 4/98/G/SP per variante completamento lavori e modifiche estetiche che descrivono le modifiche al piano primo con apertura nel terrazzo e realizzazione di terrazzo nella copertura.

In data 22.01.2002 è stata comunicata la fine lavori indicata nel giorno 18.10.2001.

In data 12.07.2002 prot. assegnato n. 29244 del 15.07.2002 è stata presentata e rilasciata l'abitabilità a cui è stato assegnato il n. 02/62.

In data 06.05.2003 è stata depositata l'attestazione di agibilità con descritte tutte le concessioni edilizie e l'ultima D.I.A. presentata. Il protocollo assegnato è il 07.05.2003. Nella stessa sono riportati le 3 u.i. di cui è composto il fabbricato principale (una rimessa e due appartamenti).

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

L'appartamento al piano primo riporta una differenza nella divisione interna della zona indicata come notte, ovvero delle stanze attigue al soggiorno, in quanto il bagno è stato realizzato con una larghezza maggiore pari a 50 m rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche e lo spazio restante è diviso tra corridoio e stanza degli armadi.

Il piano sottotetto è stato diviso internamente per ricavare le camere e il secondo bagno. Le murature portanti indicate nel pianta sono leggermente diverse perchè nel bagno la porta di ingresso ricade parzialmente nel tratto indicato come muratura così come vi è l'apertura per accedere alla zona sottotetto più basso costruito sopra il garage e portico.

Le camere e il bagno realizzate nel sottotetto non hanno le altezze sufficienti per essere abitabili.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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.

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria per manufatti uso magazzino presentata in data 30.03.1995 prot. n. 10.360

Durante l'iter di rilascio della sanatoria è stata dichiarata la inidoneità del magazzino e si è dovuto intervenire con un intervento di adeguamento statico ricostruendone completamente la fondazione, la struttura portante, il solaio di copertura e le tamponature.

La comunicazione di inizio lavori è stata trasmessa in data 17.01.2001 con protocollo n. 2524 del 18.01.2001.

Il deposito strutturale è stato depositato in data 25.01.2001 e completate in data 19.03.2001 come da comunicazione del 22.05.2001 al prot. n. 21714. LA concessione edilizia in sanatoria n. 06853 è stata rilasciata in data 07.06.2002 prot. n. 23735.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

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.

Richiesta di concessione edilizia in sanatoria per manufatti uso magazzino presentata in data 30.03.1995 prot. n. 10.360

Durante l'iter di rilascio della sanatoria è stata dichiarata la sola inidoneità dell'altro magazzino che poi è stato oggetto di adeguamento statico e rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Dell'immobile oggetto della presente stima, nel fascicolo sono depositati tutti i documenti per il rilascio ma nella concessione edilizia in sanatoria non sono elencati gli estremi del magazzino al Foglio 50 mappale 55 sub. 9.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è una bifamiliare senza obbligo di nomina amministratore di condominio. Non vi sono in programmazione interventi di manutenzione.

**BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è una bifamiliare senza obbligo di nomina amministratore di condominio. Non vi sono in programmazione interventi di manutenzione.

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è una bifamiliare senza obbligo di nomina amministratore di condominio. Non vi sono in programmazione interventi di manutenzione.

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'edificio non sono previsti interventi di manutenzione.

**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sull'edificio non sono previsti interventi di manutenzione.



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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -
Il terreno adiacente alla corte del fabbricato di proprietà **** Omissis **** è stato acquistato dai **** Omissis **** e annesso all'edificio principale per ampliarne la dimensione della corte lato monte. Trattasi di un terreno della consistenza di mq 145 con ingresso diretto dalla strada di Via della Torre ed è recintato con rete e paletti in legno.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 158, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.131,00
Il terreno viene valutato in relazione alla coltura frutteto esercitata per la maggior parte della superficie del lotto e all'uso dello spazio a giardino.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
L'edificio è una casa unifamiliare con accesso diretto da Via della Torre n. 11, nel territorio del comune di Senigallia. L'edificio è posto sulla strada comunale che dalla Statale Adriatica raggiunge la Torre di Montignano. L'edificio pertanto rimane in zona agricola con urbanizzazione legata alla ristrutturazione di edifici presenti lungo la strada principale e lotti agricoli. L'edificio dista 1,2 km dal centro abitato di Marzocca e a 2,3 km dal centro abitato di Montignano. Il centro abitato di Senigallia dista circa 7 km dall'edificio. Nel centro dell'abitato di Marzocca sono presenti tutti i servizi ordinari (poste, scuole, farmacia, studi medici, negozi e supermercati). La distanza dai centri urbani non è rilevante ma si fa presente che a Marzocca si è collegati mediante la S.S. Adriatica n. 16 e pertanto è necessario muoversi con i mezzi. L'edificio ha un garage al piano seminterrato con accesso su una piccola corte dotata di un cancello scorrevole che crea una piccola zona di sosta all'interno della proprietà privata permettendo l'accesso diretto alla strada comunale. L'ingresso pedonale è arretrato rispetto alla recinzione lungo la pubblica via per creare uno spazio protetto dal traffico veicolare, inoltre vi è un piccolo tettino di protezione. Esso è posto in corrispondenza della scala di accesso al piano primo che rimane leggermente protetta dalla soletta del balcone. Attraverso una rampa si accede al pianerottolo provvisto di bussola di protezione in vetro dal quale si entra nell'appartamento. La zona soggiorno è posta verso la strada, mentre la zona notte costituita da due camere da letto e dal bagno è rivolta sul retro. Attraverso una scala interna posta nel soggiorno si accede al sottotetto. La corte esterna è ampia e sul retro vi è una parte piastrellata con tettoia (non autorizzata). Sul retro il giardino segue l'andamento del terreno collinare con la presenza di una scala e di muretti di contenimento del terreno e attraverso un

percorso su piastrelle a secco si raggiunge un edificio destinato a deposito attrezzi. Il magazzino insiste su un'ampia area coltivata e costituisce unico lotto con la particella di terreno adiacente fg 17 158.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 103, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 17, Part. 103, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Si

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

Valore di stima del bene: € 161.062,20

Nella stima si è tenuto conto della necessità di procedere alla redazione di tutti i certificati di rispondenza per gli impianti e alla presentazione dell'agibilità che non è stata rinvenuta tra i documenti urbanistici presentati e rilasciati dal Comune di Senigallia a seguito dei lavori di sopraelevazione.

Si tiene inoltre conto della necessità di rimuovere la tettoia sul retro non autorizzata e lo stato di consistenza del deposito che ha funzionalità per la posizione solo per l'uso agricolo del terreno sul retro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Senigallia (AN) - Via della torre, edificio -, scala -, interno -	145,00 mq	7,80 €/mq	€ 1.131,00	100,00%	€ 1.131,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	206,49 mq	780,00 €/mq	€ 161.062,20	100,00%	€ 161.062,20
				Valore di stima:	€ 162.193,20

Valore di stima: € 161.244,00

Valore finale di stima: € 161.244,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3 -** Negozio ubicato a Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1

L'edificio in cui ricade il negozio è di recente ristrutturazione ed è posto in area centrale del Comune di Senigallia nella zona definita Porto. Il complesso molto ampio si sviluppa con una base a semiellittica con portale rivolto verso Via Montenero (lato fiume Misa) seguendo la forma di Via Piave. Su quest'ultima convergono diverse vie di collegamento, in particolare verso la Statale Adriatica/Stazione Ferroviaria, lato centro storico e alla zona Ospedale, oltre il quale vi sono l'ingresso alla Complanare e all'Autostrada A14. Il corpo di fabbrica centrale costituito da cinque piani fuori terra e dal piano interrato destinato a garage. Le attività commerciali sono dislocate principalmente al piano terra del corpo centrale e nelle aree ad uno o due livelli poste principalmente lato fiume Misa. Gli uffici sono dislocati al piano terra e al piano primo, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti. Al piano terra sono presenti inoltre ampi portici che creano percorsi coperti comuni permettendo sia di attraversare gli stessi che di raggiungere gli spazi pubblici sul fronte di Via Piave e sul retro dove è

realizzata una ampia piazza. La zona è ampiamente urbanizzata con lo stadio comunale posto sul retro, negozi e attività commerciali quali farmacia e banca sono dislocati sul lato rivolto verso il fiume Misa (lato in cui è stato realizzato anche un portale) rivolto quest'ultimo verso il centro storico della cittadina. Sono stati inoltre realizzati ampi parcheggi e l'area antistante il complesso edilizio e lo stadio sono dotati di aree di sosta. Nel locale commerciale oggetto di stima si svolge l'attività di parrucchiera. L'immobile è sito al piano terra, lato sinistro rispetto al portale del complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 211, Categoria C1, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 110.898,00

Nella stima si tiene conto dell'esistenza della superficie soppalcata considerando un importo definito in percentuale non utilizzabile in quanto l'altezza interna non è sufficiente alla permanenza delle persone ed è privo di calcolo strutturale e di autorizzazione edilizia. Al fine di determinarne la regolarità è necessario procedere o alla presentazione di pratica strutturale (sanatoria) verificando gli elementi portanti quali strutturalmente verificabili e definendo comunque magazzino lo spazio ricavato al piano soppalcato o è necessario rimuovere la scala al fine di eliminarne l'accesso e considerare tale spazio solo come finitura di completamento dei locali posti al piano terra.

Il valore percentuale ridotto tiene conto della necessità di sanare la superficie o di considerarla comunque non usabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1	61,61 mq	1.800,00 €/mq	€ 110.898,00	100,00%	€ 110.898,00
				Valore di stima:	€ 110.898,00

Valore di stima: € 110.898,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per parificare l'importo ai prezzi medi presenti sul mercato immobiliare è necessario deprezzare l'immobile per il valore dell'IVA da applicare al 22%	19998,00	€

Valore finale di stima: € 90.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero

Il lotto si compone di n. 5 terreni siti nel Comune di Senigallia, località Sant'Angelo (nell'entroterra) Strada del Ferriero, privi di accesso diretto rispetto alla pubblica via e con diritto di passaggio per il collegamento del lotto identificato al foglio 50 particella 184 con la corte del fabbricato censito al foglio 50 particella 55 che ha la medesima intestazione di proprietà. I lotti sono disposti lungo un versante che culmina in fondo al Rio Morignano con il quale il lotto confina per due porzioni censite al foglio 50

particelle 189 e 190 dove sono posizionati alberi. Il collegamento al terreno principale è garantito dal lotto censito al foglio 50 particella 188 anch'esso alberato. I lotti principali sono il 184 e il 213. I terreni pertanto ricadono nell'area urbana della Frazione di Sant'Angelo a pochi chilometri dal centro della Città di Senigallia con la quale è collegata o in direzione La Gabriella o in direzione Ostra percorrendo la Strada Provinciale Sirolo-Senigallia si raggiunge il caseggiato de La Mandriola e si è nella zona urbana definita quartiere Portone, nel lato sud della città di Senigallia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 184, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 50, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 189, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 189, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 50, Part. 190, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 213, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 213, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 50, Part. 213, Porz. AC, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 10.811,68

Si assume un parametro economico che tiene conto del valore dei terreni posti lungo il crinale e quelli posti in fondo che hanno poca capacità di coltivazione.

Pertanto l'importo viene leggermente rivisto anche alla luce delle varie colture applicate sui singoli terreni.

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

Garage e portico annesso. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani fuori terra. Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi sia destinati alla palazzina che ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia e un cancello pedonale. La stima si riferisce al bene garage con portico posto sul lato destro del fabbricato che ha una porta interna di comunicazione al bene censito al n. 6 (appartamento piano terra e primo). La stima è considerata a parte rispetto al bene perchè in un'ottica di vendita è possibile realizzare la tamponatura della porta interna ed eventualmente rendere il garage come bene accessorio dell'appartamento piano primo e sottotetto. Qualora si dovesse procedere con questa divisione sarà necessario collegare correttamente l'impianto elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 5.965,03

La cifra del valore unitario assegnato tiene conto delle opere di finitura non esistenti nel garage.

Le quote in vendita sono pari ai 2/6.

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

Appartamento al piano primo con annesse cantine e portico al piano terra. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani. Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il

crinale lato Senigallia. Il bene oggetto della presente stima è l'appartamento posto lato Sant'Angelo, ovvero quello a sinistra rispetto alla strada che è costituito dal portico, dalla zona cantina e dall'appartamento che si sviluppa su circa metà area di sedime del piano primo, lato sinistro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 28.511,46

La cifra del valore unitario assegnato tiene conto delle opere di finitura non esistenti in tutta la zona del piano terra con destinazione cantina.

Le quote in vendita sono pari ai 2/6.

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

Appartamento al piano primo e sottotetto con ingresso comune posto al piano terra. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani, al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistate. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. L'appartamento oggetto della presente stima è disposto sul lato destro della palazzina al piano primo con ingresso e scala comune. Attraverso la scala interna si accede al sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 7, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 42.896,86

La cifra del valore unitario assegnato tiene conto del deprezzamento della zona sottotetto che non ha i requisiti per essere abitabile.

Le quote in vendita sono pari ai 2/6.

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini. Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul lato destro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che costeggia la strada principale. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94. In fase di rilascio del permesso è stata appurata la non idoneità sismica ed è stato demolito e ricostruito completamente. La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 8, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 3.220,98

La cifra del valore unitario assegnato tiene conto delle opere di finitura non esistenti nel magazzino.

Le quote in vendita sono pari ai 2/6.

- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini. Il magazzino oggetto della

presente stima è posto sul retro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che attraversando l'edificio sul retro prosegue per accedere ai terreni della stessa proprietà. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94. La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 9, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 930,07

La cifra del valore unitario assegnato tiene conto della sola capacità edificatoria avendo presentato domanda di concessione edilizia.

Le quote in vendita sono pari ai 2/6.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Senigallia (AN) - Strada del Ferriero	13472,00 mq	2,41 €/mq	€ 32.467,52	33,30%	€ 10.811,68
Bene N° 5 - Fabbricato civile Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	42,65 mq	420,00 €/mq	€ 17.913,00	33,30%	€ 5.965,03
Bene N° 6 - Fabbricato civile Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	142,70 mq	600,00 €/mq	€ 85.620,00	33,30%	€ 28.511,46
Bene N° 7 - Fabbricato civile Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	149,79 mq	860,00 €/mq	€ 128.819,40	33,30%	€ 42.896,86
Bene N° 8 - Fabbricato civile Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	23,03 mq	420,00 €/mq	€ 9.672,60	33,30%	€ 3.220,98
Bene N° 9 - Fabbricato civile Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto	6,65 mq	420,00 €/mq	€ 2.793,00	33,30%	€ 930,07
Valore di stima:					€ 92.336,08

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.

Chiaravalle, li 28/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Casarola Rosanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazioni fotografiche di ciascun bene (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa di ciascun lotto (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici, elenco subalterni, visure catastali e planimetrie (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Rilievo di ciascun bene (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Google maps - Viste generali di ciascun bene (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Titoli edificatori per ciascun bene con tavole grafiche (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati di agibilità rilasciati (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di PRG (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dichiarazioni conformità impianti tecnologici (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 10/09/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -
Il terreno adiacente alla corte del fabbricato di proprietà **** Omissis **** è stato acquistato dai **** Omissis **** e annesso all'edificio principale per ampliarne la dimensione della corte lato monte. Trattasi di un terreno della consistenza di mq 145 con ingresso diretto dalla strada di Via della Torre ed è recintato con rete e paletti in legno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 158, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ricade nel Paesaggio Litoraneo agrario soggetto a tutela integrata e le norme sono ricomprese nell'Art. 37 del P.R.G.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
L'edificio è una casa unifamiliare con accesso diretto da Via della Torre n. 11, nel territorio del comune di Senigallia. L'edificio è posto sulla strada comunale che dalla Statale Adriatica raggiunge la Torre di Montignano. L'edificio pertanto rimane in zona agricola con urbanizzazione legata alla ristrutturazione di edifici presenti lungo la strada principale e lotti agricoli. L'edificio dista 1,2 km dal centro abitato di Marzocca e a 2,3 km dal centro abitato di Montignano. Il centro abitato di Senigallia dista circa 7 km dall'edificio. Nel centro dell'abitato di Marzocca sono presenti tutti i servizi ordinari (poste, scuole, farmacia, studi medici, negozi e supermercati). La distanza dai centri urbani non è rilevante ma si fa presente che a Marzocca si è collegati mediante la S.S. Adriatica n. 16 e pertanto è necessario muoversi con i mezzi. L'edificio ha un garage al piano seminterrato con accesso su una piccola corte dotata di un cancello scorrevole che crea una piccola zona di sosta all'interno della proprietà privata permettendo l'accesso diretto alla strada comunale. L'ingresso pedonale è arretrato rispetto alla recinzione lungo la pubblica via per creare uno spazio protetto dal traffico veicolare, inoltre vi è un piccolo tettino di protezione. Esso è posto in corrispondenza della scala di accesso al piano primo che rimane leggermente protetta dalla soletta del balcone. Attraverso una rampa si accede al pianerottolo provvisto di bussola di protezione in vetro dal quale si entra nell'appartamento. La zona soggiorno è posta verso la strada, mentre la zona notte costituita da due camere da letto e dal bagno è rivolta sul retro. Attraverso una scala interna posta nel soggiorno si accede al sottotetto. La corte esterna è ampia e sul retro vi è una parte piastrellata con tettoia (non autorizzata). Sul retro il giardino segue l'andamento del terreno collinare con la presenza di una scala e di muretti di contenimento del terreno e attraverso un percorso su piastrelle a secco si raggiunge un edificio destinato a deposito attrezzi. Il magazzino insiste su un'ampia area coltivata e costituisce unico lotto con la particella di terreno adiacente fg 17 158. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 103, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 17, Part. 103, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ricade nelle NTA del P.R.G. art. 37 descritto come Paesaggio Litoraneo agrario soggetto a tutela integrata.

Prezzo base d'asta: € 161.244,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1
L'edificio in cui ricade il negozio è di recente ristrutturazione ed è posto in area centrale del Comune di Senigallia nella zona definita Porto. Il complesso molto ampio si sviluppa con una base a semiellittica

con portale rivolto verso Via Montenero (lato fiume Misa) seguendo la forma di Via Piave. Su quest'ultima convergono diverse vie di collegamento, in particolare verso la Statale Adriatica/Stazione Ferroviaria, lato centro storico e alla zona Ospedale, oltre il quale vi sono l'ingresso alla Complanare e all'Autostrada A14. Il corpo di fabbrica centrale costituito da cinque piani fuori terra e dal piano interrato destinato a garage. Le attività commerciali sono dislocate principalmente al piano terra del corpo centrale e nelle aree ad uno o due livelli poste principalmente lato fiume Misa. Gli uffici sono dislocati al piano terra e al piano primo, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti. Al piano terra sono presenti inoltre ampi portici che creano percorsi coperti comuni permettendo sia di attraversare gli stessi che di raggiungere gli spazi pubblici sul fronte di Via Piave e sul retro dove è realizzata una ampia piazza. La zona è ampiamente urbanizzata con lo stadio comunale posto sul retro, negozi e attività commerciali quali farmacia e banca sono dislocati sul lato rivolto verso il fiume Misa (lato in cui è stato realizzato anche un portale) rivolto quest'ultimo verso il centro storico della cittadina. Sono stati inoltre realizzati ampi parcheggi e l'area antistante il complesso edilizio e lo stadio sono dotati di aree di sosta. Nel locale commerciale oggetto di stima si svolge l'attività di parrucchiera. L'immobile è sito al piano terra, lato sinistro rispetto al portale del complesso edilizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 211, Categoria C1, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio è stato realizzato previa demolizione di una parte dei manufatti esistenti di un complesso edilizio nel Piano di Lottizzazione denominato **** Omissis ****. E' stata stipulata una convenzione urbanistica dal notaio Sgolacchia in data 29.06.2000 con rep. n. 164695 registrato a Senigallia il 12.07.2000 al n. 416 serie 1' e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 14.07.2000 al n. 13.614 R.O. e n. 9.023 R.P.

Prezzo base d'asta: € 90.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Senigallia (AN) - Strada del Ferriero

Il lotto si compone di n. 5 terreni siti nel Comune di Senigallia, località Sant'Angelo (nell'entroterra) Strada del Ferriero, privi di accesso diretto rispetto alla pubblica via e con diritto di passaggio per il collegamento del lotto identificato al foglio 50 particella 184 con la corte del fabbricato censito al foglio 50 particella 55 che ha la medesima intestazione di proprietà. I lotti sono disposti lungo un versante che culmina in fondo al Rio Morignano con il quale il lotto confina per due porzioni censite al foglio 50 particelle 189 e 190 dove sono posizionati alberi. Il collegamento al terreno principale è garantito dal lotto censito al foglio 50 particella 188 anch'esso alberato. I lotti principali sono il 184 e il 213. I terreni pertanto ricadono nell'area urbana della Frazione di Sant'Angelo a pochi chilometri dal centro della Città di Senigallia con la quale è collegata o in direzione La Gabriella o in direzione Ostra percorrendo la Strada Provinciale Sirolo-Senigallia si raggiunge il caseggiato de La Mandriola e si è nella zona urbana definita quartiere Portone, nel lato sud della città di Senigallia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 184, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 50, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 189, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 189, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 50, Part. 190, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 213, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 213, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 50, Part. 213, Porz. AC, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: I terreni censiti al Fg. 50 particelle 189 e 190 rientrano in Zona omogenea ZVC Zona urbanistica FC e uso del suolo FC rif.to Fiumi e corsi d'Acqua. La zona di rispetto dei corsi d'acqua è dettata dall'art. 33 delle NTA riferimento Fosso del Morignano. Ambito di tutela dei corsi d'acqua soggetti a tutela integrale art. 33 NTA. Il PAI inquadra l'area come Frana F10-0018. Il terreno censito al Fg. 50 particella 188 è inquadrato in Zona omogenea E Zona urbanistica E e uso del suolo E. Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata art. 37 delle NTA. Ricade nel PAI con frana F10-

0018. I terreni censiti al Fg. 50 particella 184 e 213 sono in Zona omogenea E Zona urbanistica E e uso del suolo E. Paesaggio agrario storico soggetto a tutela orientata art. 37 delle NTA.

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

Garage e portico annesso. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani fuori terra. Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi sia destinati alla palazzina che ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia e un cancello pedonale. La stima si riferisce al bene garage con portico posto sul lato destro del fabbricato che ha una porta interna di comunicazione al bene censito al n. 6 (appartamento piano terra e primo). La stima è considerata a parte rispetto al bene perchè in un'ottica di vendita è possibile realizzare la tamponatura della porta interna ed eventualmente rendere il garage come bene accessorio dell'appartamento piano primo e sottotetto. Qualora si dovesse procedere con questa divisione sarà necessario collegare correttamente l'impianto elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A. Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

Appartamento al piano primo con annesse cantine e portico al piano terra. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani. Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. Il bene oggetto della presente stima è l'appartamento posto lato Sant'Angelo, ovvero quello a sinistra rispetto alla strada che è costituito dal portico, dalla zona cantina e dall'appartamento che si sviluppa su circa metà area di sedime del piano primo, lato sinistro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A. Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto

Appartamento al piano primo e sottotetto con ingresso comune posto al piano terra. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani, al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistate. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla

palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. L'appartamento oggetto della presente stima è disposto sul lato destro della palazzina al piano primo con ingresso e scala comune. Attraverso la scala interna si accede al sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A. Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini. Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul lato destro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che costeggia la strada principale. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94. In fase di rilascio del permesso è stata appurata la non idoneità sismica ed è stato demolito e ricostruito completamente. La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 8, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A. Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.
- **Bene N° 9** - Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto
All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini. Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul retro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che attraversando l'edificio sul retro prosegue per accedere ai terreni della stessa proprietà. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94. La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 9, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6) Destinazione urbanistica: L'area ricade nella tutela Strada Panoramica come da art. 41 delle N.T.A. zona crinale, art. 34 N.T.A. Paesaggio agrario storico a tutela orientata art. 37 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.244,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via della torre , edificio -, scala -, interno -		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 158, Qualità Seminativo	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non è coltivato a seminativo ma piantumato con alberi da frutto e piante da fiori per ampliare lo spazio a giardino dell'abitazione.		
Descrizione:	Il terreno adiacente alla corte del fabbricato di proprietà **** Omissis **** è stato acquistato dai **** Omissis **** e annesso all'edificio principale per ampliarne la dimensione della corte lato monte. Trattasi di un terreno della consistenza di mq 145 con ingresso diretto dalla strada di Via della Torre ed è recintato con rete e paletti in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è annesso all'abitazione adiacente e viene utilizzato come corte.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - della Torre 11, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 103, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 17, Part. 103, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Si	Superficie	206,49 mq
Stato conservativo:	L'edificio a seguito dell'acquisto avvenuto nel 1982 è stato oggetto di manutenzione per demolizione e rifacimento del solaio di copertura con sopraelevazione a partire dal 1985. In tale occasione si è anche realizzato il balcone che costituisce una copertura alla scala esterna di accesso al piano primo. Alla quota dell'ingresso vi è una bussola in vetro esistente e condonata in occasione della Legge 47/85. Nella tavola grafica di progetto il muro divisorio tra la cucina e il tinello viene rappresentato nella posizione corretta ma di dimensioni ridotte, mentre nella rappresentazione catastale la porta è posta sulla destra. Nella tavola grafica del sottotetto sono riportate le velux che sono state realizzate durante l'esecuzione delle opere di sopraelevazione e sono posizionate correttamente (una ha dimensioni ridotte rispetto al graficismo). L'edificio nel complesso ha un buono stato di conservazione e buone finiture interne. Esternamente avrebbe bisogno di una ristrutturazione delle pareti e delle strutture per la presenza di lesioni e di carbonatazione delle strutture. Per la presenza della richiesta di proroga per il completamento dei lavori si presume che gli stessi siano stati completati dopo il 1991. Non si ha data certa di comunicazione di fine lavori, ma per le caratteristiche e finiture si ipotizza che gli stessi sono stati completati al massimo nell'anno successivo.		
Descrizione:	L'edificio è una casa unifamiliare con accesso diretto da Via della Torre n. 11, nel territorio del comune di Senigallia. L'edificio è posto sulla strada comunale che dalla Statale Adriatica raggiunge la Torre di Montignano. L'edificio pertanto rimane in zona agricola con urbanizzazione legata alla ristrutturazione di		

	edifici presenti lungo la strada principale e lotti agricoli. L'edificio dista 1,2 km dal centro abitato di Marzocca e a 2,3 km dal centro abitato di Montignano. Il centro abitato di Senigallia dista circa 7 km dall'edificio. Nel centro dell'abitato di Marzocca sono presenti tutti i servizi ordinari (poste, scuole, farmacia, studi medici, negozi e supermercati). La distanza dai centri urbani non è rilevante ma si fa presente che a Marzocca si è collegati mediante la S.S. Adriatica n. 16 e pertanto è necessario muoversi con i mezzi. L'edificio ha un garage al piano seminterrato con accesso su una piccola corte dotata di un cancello scorrevole che crea una piccola zona di sosta all'interno della proprietà privata permettendo l'accesso diretto alla strada comunale. L'ingresso pedonale è arretrato rispetto alla recinzione lungo la pubblica via per creare uno spazio protetto dal traffico veicolare, inoltre vi è un piccolo tettino di protezione. Esso è posto in corrispondenza della scala di accesso al piano primo che rimane leggermente protetta dalla soletta del balcone. Attraverso una rampa si accede al pianerottolo provvisto di bussola di protezione in vetro dal quale si entra nell'appartamento. La zona soggiorno è posta verso la strada, mentre la zona notte costituita da due camere da letto e dal bagno è rivolta sul retro. Attraverso una scala interna posta nel soggiorno si accede al sottotetto. La corte esterna è ampia e sul retro vi è una parte piastrellata con tettoia (non autorizzata). Sul retro il giardino segue l'andamento del terreno collinare con la presenza di una scala e di muretti di contenimento del terreno e attraverso un percorso su piastrelle a secco si raggiunge un edificio destinato a deposito attrezzi. Il magazzino insiste su un'ampia area coltivata e costituisce unico lotto con la particella di terreno adiacente fg 17 158.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal proprietario esecutato e dal coniuge **** Omissis **** oltre ai figli che compongono il nucleo familiare.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.900,00

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Piave n. 11/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 222, Sub. 211, Categoria C1, Graffato no	Superficie	61,61 mq
Stato conservativo:	L'edificio è in buono stato sia nel complesso della costruzione in cui ricade il negozio sia nella porzione destinata a negozi/uffici e appartamenti, vista la recente realizzazione e consegna delle opere avvenuta nel 2006.		
Descrizione:	L'edificio in cui ricade il negozio è di recente ristrutturazione ed è posto in area centrale del Comune di Senigallia nella zona definita Porto. Il complesso molto ampio si sviluppa con una base a semiellittica con portale rivolto verso Via Montenero (lato fiume Misa) seguendo la forma di Via Piave. Su quest'ultima convergono diverse vie di collegamento, in particolare verso la Statale Adriatica/Stazione Ferroviaria, lato centro storico e alla zona Ospedale, oltre il quale vi sono l'ingresso alla Complanare e all'Autostrada A14. Il corpo di fabbrica centrale costituito da cinque piani fuori terra e dal piano interrato destinato a garage. Le attività commerciali sono dislocate principalmente al piano terra del corpo centrale e nelle aree ad uno o due livelli poste principalmente lato fiume Misa. Gli uffici sono dislocati al piano terra e al piano primo, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti. Al piano terra sono presenti inoltre ampi portici che creano percorsi coperti comuni permettendo sia di attraversare gli stessi che di raggiungere gli spazi pubblici sul fronte di Via Piave e sul retro dove è realizzata una ampia piazza. La zona è ampiamente urbanizzata con lo stadio comunale posto sul retro, negozi e attività commerciali quali farmacia e banca sono dislocati sul lato rivolto verso il fiume Misa (lato in cui è stato realizzato anche un portale) rivolto quest'ultimo verso il centro storico della cittadina. Sono stati inoltre realizzati ampi parcheggi e l'area antistante il complesso edilizio e lo stadio sono dotati di aree di sosta. Nel locale commerciale oggetto di stima si svolge l'attività di parrucchiera. L'immobile è sito al piano terra, lato sinistro rispetto al portale del complesso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietà per l'esercizio della propria attività di parrucchiera.

LOTTO 3

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Strada del Ferriero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 184, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 184, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 50, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 189, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 50, Part. 189, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 50, Part. 190, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 213, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 50, Part. 213, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 50, Part. 213, Porz. AC, Qualità Vigneto	Superficie	13472,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono privi di recinzione e la loro limitazione è costituita da alberature presenti e risultano coltivati.		
Descrizione:	Il lotto si compone di n. 5 terreni siti nel Comune di Senigallia, località Sant'Angelo (nell'entroterra) Strada del Ferriero, privi di accesso diretto rispetto alla pubblica via e con diritto di passaggio per il collegamento del lotto identificato al foglio 50 particella 184 con la corte del fabbricato censito al foglio 50 particella 55 che ha la medesima intestazione di proprietà. I lotti sono disposti lungo un versante che culmina in fondo al Rio Morignano con il quale il lotto confina per due porzioni censite al foglio 50 particelle 189 e 190 dove sono posizionati alberi. Il collegamento al terreno principale è garantito dal lotto censito al foglio 50 particella 188 anch'esso alberato. I lotti principali sono il 184 e il 213. I terreni pertanto ricadono nell'area urbana della Frazione di Sant'Angelo a pochi chilometri dal centro della Città di Senigallia con la quale è collegata o in direzione La Gabriella o in direzione Ostra percorrendo la Strada Provinciale Sirolo-Senigallia si raggiunge il caseggiato de La Mandriola e si è nella zona urbana definita quartiere Portone, nel lato sud della città di Senigallia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	I terreni vengono coltivati da uno dei comproprietari.		

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 3	Superficie	42,65 mq

Stato conservativo:	Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è buono, anche se va sottolineato che non si sono completate le finiture in occasione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento, pertanto lo stato conservativo è definibile al grezzo e necessita di lavori di finitura quali massetti, pavimenti, intonaci e realizzazione di impianto elettrico con canaline di protezione.
Descrizione:	Garage e portico annesso. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani fuori terra. Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi sia destinati alla palazzina che ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia e un cancello pedonale. La stima si riferisce al bene garage con portico posto sul lato destro del fabbricato che ha una porta interna di comunicazione al bene censito al n. 6 (appartamento piano terra e primo). La stima è considerata a parte rispetto al bene perchè in un'ottica di vendita è possibile realizzare la tamponatura della porta interna ed eventualmente rendere il garage come bene accessorio dell'appartamento piano primo e sottotetto. Qualora si dovesse procedere con questa divisione sarà necessario collegare correttamente l'impianto elettrico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile garage per l'esistenza della porta di collegamento alla porzione di edificio lato S. Angelo è conseguentemente abbinato all'appartamento occupato dalla comproprietaria **** Omissis ****.

Bene N° 6 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 4	Superficie	142,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è buono, anche se va sottolineato che le opere al piano terra risultano completate con pavimenti e finiture solo nella cantina con accesso lato strada. Le altre porzioni (portico, le cantine sul retro e i ripostigli) sono privi di pavimentazione, in alcuni casi non vi sono neanche gli intonaci e le finiture). L'appartamento al piano primo è stato ristrutturato con finiture di qualità economica. Non vi sono materiali e finiture di pregio.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo con annesse cantine e portico al piano terra. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani. Al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistante. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. Il bene oggetto della presente stima è l'appartamento posto lato Sant'Angelo, ovvero quello a sinistra rispetto alla strada che è costituito dal portico, dalla zona cantina e dall'appartamento che si sviluppa su circa metà area di sedime del piano primo, lato sinistro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla comproprietaria **** Omissis **** e dalla collaboratrice.		

Bene N° 7 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	149,79 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è molto buono perchè le finiture utilizzate sono di pregio sia per la zona piano primo che per il sottotetto. La parte esterna invece è al grezzo degli intonaci, come le restanti parti del fabbricato.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo e sottotetto con ingresso comune posto al piano terra. L'edificio è una casa rurale ristrutturata a partire dal 1989 e completata nel 2001. E' costituita da 3 piani, al piano terra vi sono un portico, le cantine annesse all'appartamento al piano primo (lato S. Angelo), il garage e il portico ad esso antistate. Nella parte centrale e frontale del fabbricato al piano terra vi è l'ingresso comune ai due appartamenti e una porta di collegamento interno ai locali cantina e garage. L'appartamento posto lato mare si sviluppa al piano primo e nel sottotetto. La corte comune indivisa ha inoltre dei magazzini e un'ampia area a giardino. La recinzione lungo la Strada pubblica è stata manutentata recentemente ed ha un ampio cancello carrabile per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia. L'appartamento oggetto della presente stima è disposto sul lato destro della palazzina al piano primo con ingresso e scala comune. Attraverso la scala interna si accede al sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal nucleo familiare di uno dei comproprietari.		

Bene N° 8 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	23,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è buono, non vi sono lesioni nè difetti. Si deve altresì considerare che le pareti interne e il solaio sono al grezzo, così come la pavimentazione è semplicemente in battuto di cemento.		
Descrizione:	All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini. Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul lato destro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che costeggia la strada principale. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94. In fase di rilascio del permesso è stata appurata la non idoneità sismica ed è stato demolito e ricostruito completamente. La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata manutentata recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è destinato catastalmente a magazzino e oltre a contenere materiale a servizio dell'edificio principale funge anche da rimessa per la vettura di uno dei comproprietari.		

Bene N° 9 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Ferriero 244, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°-sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 55, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	6,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della porzione oggetto di stima è tale che non se ne può accertare la idoneità statica in quanto il legname che compone la struttura portante non è in buono stato e la fondazione delle stesse travi non è visibile pertanto potrebbe anche essere piuttosto deteriorata. La stabilità dello stesso non può essere garantita perchè anche un evento climatico piuttosto intenso (nevoso) potrebbe arrecare un carico sulla copertura che ne determinerebbe il possibile cedimento.		
Descrizione:	All'interno della corte annessa alla casa rurale vi sono due magazzini. Il magazzino oggetto della presente stima è posto sul retro del fabbricato principale ed è servito dalla corte che attraversando l'edificio sul retro prosegue per accedere ai terreni della stessa proprietà. L'edificio è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 ai sensi della successiva Legge 724/94. La corte comune è indivisa fra gli appartamenti, i magazzini presenti e la strada di accesso ai terreni posti sul retro. La recinzione della corte lungo la Strada pubblica è stata mantenuta recentemente ed ha un ampio cancello per l'ingresso dei mezzi destinati alla palazzina e ai terreni posti lungo il crinale lato Senigallia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è destinato catastalmente a magazzino e nella porzione di sinistra vi sono gli attrezzi agricoli. Nella porzione di destra vi è depositato il foraggio. I locali sono utilizzati dal comproprietario che segue la coltivazione dei terreni agricoli.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA DELLA TORRE , EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - DELLA TORRE 11, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA PIAVE N. 11/1

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 1/1

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 1/1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - STRADA DEL FERRIERO

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 2/6

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 2/6

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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 2/6

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 2/6

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

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 8 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Trascrizioni

- **Decreto ingiuntivo**
Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474
Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102





Quota: 2/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



**BENE N° 9 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA FERRIERO 244, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°-SOTTOTETTO**

Trascrizioni



- **Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Ancona il 21/08/2015
Reg. gen. 14362 - Reg. part. 2474

Quota: 2/6

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



- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 01/02/2024
Reg. gen. 2987 - Reg. part. 2102

Quota: 2/6

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

