

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Beer Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58.....	8
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	8
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	8
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	9
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	9
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	9
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 3.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16



Regolarità edilizia	16
Lotto 4	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Normativa urbanistica	19
Lotto 6	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	20
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	20
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	20
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	20
Titolarità	20
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	20
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	20
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	20
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	21
Consistenza.....	21
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	21
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	21
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	21
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	22
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	22
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	23
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	24
Dati Catastali	24



Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	24
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	25
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	25
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	26
Stato conservativo	26
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	26
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	26
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	26
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	27
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	27
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	27
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	27
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	27
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	28
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	28
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	28
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	29
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	29
Bene N° 12 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	29
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	30
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	30
Lotto 8.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31



Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	31
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	31
Titolarità	31
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	31
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	32
Consistenza	32
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	32
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	32
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	33
Dati Catastali	33
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	33
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	34
Stato conservativo	34
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	34
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	34
Parti Comuni.....	35
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	35
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	35
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	35
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	36
Regolarità edilizia	36
Bene N° 8 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	36
Bene N° 15 - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 3	38
Lotto 4	39



Lotto 6	39
Lotto 8	41
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 6	44
Lotto 8	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 342.778,00	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.875,00	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 28.870,00	46
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 266.704,55	47
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 71.040,00	48



All'udienza del 14/11/2022, il sottoscritto Ing. Beer Paolo, con studio in Viale Della Vittoria, 7 - 60100 - Ancona (AN), email ing.paolo.l.beer@iol.it, PEC paolo.beer@ingpec.eu, Tel. 071 20 74 931, Fax 071 20 79 474, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montescuro n.58
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
- **Bene N° 15** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANCONA (AN) - STRADA FRAZIONE MONTESICURO N.58

Palazzina di civile abitazione costituita da piano terra e primo, composta da salone, cucina e bagno al piano terra e al piano primo 5 camere e 2 bagni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - FRAZ. ASPIGO, 58

Magazzino fatiscente

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - FRAZ. ASPIO, 58

Terreno agricolo incolto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Laboratorio artigiano ubicato al piano terra di edificio distribuito su piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confini

Nord: particella 55 altra proprietà

Sud, Est, Ovest: particella 249 altra proprietà

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,65 mq	172,42 mq	1	172,42 mq	3,00 m	terra
Abitazione	103,92 mq	149,32 mq	1	149,32 mq	3,00 m	primo
Loggia	17,99 mq	17,99 mq	0,40	7,20 mq	3,00 m	terra
Balcone scoperto	5,50 mq	6,39 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	primo
Giardino	1139,18 mq	1139,18 mq	0,18	205,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				535,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				535,59 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 54-55, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 12,5 Rendita € 1.162,03 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 19/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 54-55, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 12,5 Superficie catastale 363 mq Rendita € 1.162,03 Piano T-1
Dal 19/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 54-55, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 12,5 Superficie catastale 363 mq Rendita € 1.162,03 Piano T-1
Dal 20/11/2020 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 54-55, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 12,5 Rendita € 1.162,03 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	54	3	3	A3	6	12,5	363 mq	1162,03 €	T-1	
	135	55		3	A3	6	12,5	363 mq	1162,03 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stata riscontrata la presenza di un'estensione del portico che non è riportata nella pianta catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al sopralluogo è risultato disabitato da diversi anni. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. La tettoia esterna, realizzata in difformità alle autorizzazioni, ha la copertura in eternit e vi sono stoccate innumerevoli confezioni di concime ormai pressoché inutilizzabile

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. Va tuttavia precisato che l'accesso avviene al momento attraverso passaggio sulla corte della particella 185 e la corte della particella 184 appartenenti a terzi soggetti non parte della procedura. Non sono state riscontrate servitù di passaggio registrate. Sarà possibile dopo la vendita accedere alla proprietà passando attraverso la particella catastale Foglio 135 Part. 186 che costituisce corte comune con F.135 Part. 204 sub 11, tuttavia sarà necessario realizzare eventuale strada di accesso, dato che al momento la 186 è a destinazione prato erboso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate servitù registrate, tuttavia per l'accesso alla proprietà è necessario attraversare due altre particelle, la 185 e la 184, appartenenti ad altri soggetti non oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta orientato su tre lati: nord-ovest, nord-est, sud-est.
L'altezza interna utile sui due piani risulta:

H=2.95m piano terra
H=3,00m locale annesso al piano terra
H=3,00m piano primo

Le strutture verticali sono in muratura con rinforzi in cemento armato

Copertura a falde in coppi

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate

Pareti interne intonacate e tinteggiate

Pavimenti interni in piastrelle di gres effetto cotto bagni con pavimento e rivestimento in gres

Finestre in legno con finestra interposta in alluminio anodizzato.

Persiane in legno

Porte interne in legno tamburato

Portoncini di ingresso in legno

Scala interna in cemento armato

Impianto elettrico sottotraccia

Impianto termico a radiatori in ghisa

Caldaia a gasolio non funzionante

La villetta è dotata di ampia corte esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile realizzato secondo C.E. del 29/01/1977, prot. 25585/75 prot. rip. 3927

Variante n. 6505, prot. rip. V. N 52/B del 06/07/1979

Deposito al Genio Civile prot. n. 2/37 del 10/04/1974

Concessione edilizia in sanatoria n.8959/N/01 del 30/04/2001

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta avere una tettoia esterna non presente nelle autorizzazioni edilizie, ma parzialmente presente nella pianta catastale aggiornata, dato che nella pianta catastale è presente solo una parte della tettoia effettivamente esistente. Inoltre, la parte non riportata al Catasto ha copertura in Eternit

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.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con la Particella, f.135 Part. 191, ed altre proprietà costituite dalle particelle di cui al F. 135 n. 55, 142, 248, 249. La possibilità di accesso risulta interclusa pertanto sarà necessario da parte dell'acquirente costituire servitù prediale attraverso la Particella 191 che è anche bene comune non censibile con tutti i sub del mappale 204 e ai mappali 189, 190 e 54/3. In caso di acquisto oltre che del presente lotto, anche del lotto 1 la servitù non sarà necessaria in quanto la particella 191, tramite cui è possibile l'accesso al

presente lotto, costituisce bene comune non censibile anche del lotto 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	68,78 mq	80,07 mq	1	80,07 mq	2,70 m	T
Cortile	423,23 mq	423,23 mq	0,18	76,18 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 192-193, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 414,35 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/02/2020	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 192-193, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 414,35 Piano T
Dal 19/02/2020 al 20/11/2020	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 192-193, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 414,35 Piano T
Dal 20/11/2020 al 11/10/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 192-193, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 mq Rendita € 414,35 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	192		3	C2	2	71 mq	111,00 mq	414,35 €	T	
	135	193		3	C2	2	71 mq	111,00 mq	414,35 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di abbandono, struttura precaria con copertura in Eternit, e copiosa quantità di materiale stoccato all'interno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un immobile realizzato con struttura in muratura portante intonacata solo all'esterno, copertura con struttura in legno e parte completata con tavolato e coppi e parte in Eternit.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è risultato libero da persone, ma con notevole quantità di materiale quale mobili, ma anche materiale di risulta da smaltire

REGOLARITÀ EDILIZIA



Risulta autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria n.9152/01 corredata da Certificato di idoneità statica del Geom. Giuseppe Manzotti del 21/05/2001

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.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1830,00 mq	1830,00 mq	1	1830,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1180,00 mq	1180,00 mq	1	1180,00 mq	0,00 m	

Terreno agricolo	4450,00 mq	4450,00 mq	1	4450,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				7460,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				7460,00 mq	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2020 al 20/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 135, Part. 57 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 11 80 Reddito dominicale € 10,97 Reddito agrario € 6,70
Dal 20/11/2020 al 18/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 135, Part. 57 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 11 80 Reddito dominicale € 10,97 Reddito agrario € 6,70

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

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
135	57				Vigneto	2	11 80 mq	10,97 €	6,7 €	
135	114				Seminativo	4	18 30 mq	5,2 €	7,56 €	
135	199				Vigneto	2	44 50 mq	41,37 €	25,28 €	

ASTE GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
18 di 49

STATO CONSERVATIVO

Terreno agricolo non coltivato ed in stato di abbandono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso è possibile attraverso la particella F. 135 Part. 191 in quanto bene comune non censibile di proprietà anche dell'esecutato. Qualora però il terreno venisse venduto ad un terzo non confinante l'accesso risulta intercluso, pertanto diventerebbe necessaria la costituzione di servitù prediale. La particella 191 è comunque comune anche al lotto 1 posto in vendita. Pertanto in caso di acquisto complessivo oltre che del presente lotto anche del lotto 1 non sarà necessario costituire la servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo in pendenza, parte destinato a vigneto (Part. 57 e 199) e parte a seminativo (part. 114)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio n° 135 mappali n° 199, 57, 114 è la seguente:

ZONA OMOGENEA E (Foglio n. 135 mappali 198, 199, 57, 58, 114 e Foglio n. 139 parte del mappale 49)

TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari" (Foglio n. 135 mappali 199, 57, 114);

Sulle aree non sono presenti vincoli.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

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

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA**BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziio	136,15 mq	173,90 mq	1	173,90 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				173,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,90 mq		

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziio	80,79 mq	106,53 mq	1	106,53 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				106,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,53 mq		

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,02 mq	117,95 mq	1	117,95 mq	3,55 m	1
Terrazza	27,21 mq	27,21 mq	0,25	6,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				124,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,75 mq		

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,80 mq	117,83 mq	1	117,83 mq	3,55 m	1
Totale superficie convenzionale:				117,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,83 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 106 mq Rendita € 3.427,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 106 mq Superficie catastale 133 mq Rendita € 3.427,00 Piano T
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 106 mq Superficie catastale 133 mq Rendita € 3.427,00 Piano T
Dal 20/11/2020 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 106 mq Rendita € 3.427,00 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

Dal 06/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 65 mq Rendita € 2.101,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 128 mq Rendita € 2.101,46 Piano T
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 128 mq Rendita € 2.101,46 Piano T
Dal 20/11/2020 al 24/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3 Categoria C1 Cl.1, Cons. 65 mq Rendita € 2.101,46 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 20/11/2020 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 20/11/2020 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	53	4	3	C1	1	106 mq	133 mq	3427 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla pianta catastale l'immobile risulta avere diversa distribuzione dei servizi igienici. Tale difformità potrà essere sanata mediante pratica urbanistica e catastale. E' stata inoltre realizzata parete che isola da parte della superficie che invece è utilizzata dal Foglio 139, part. 53, sub 6

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	53	5	3	C1	1	65 mq	128 mq	2101,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono leggere difformità catastali dato che non sono presenti porte nei passaggi tra i vari locali

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	53	8	3	A3	5	3,5 vani	96 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata rimossa la parete che divideva il sub 8 in oggetto con il sub 9, in modo che ora costituiscono un unico spazio senza soluzione di continuità

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	139	53	9	3	A3	5	4 vani	111 mq	309,87 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata chiusa in modo abusivo la porta di accesso dall'atrio comune sub 3, ed abbattuto il muro divisorio con il sub 8, pertanto ora risulta tutto un unico locale senza soluzione di continuità e con il solo accesso dalla porta di ingresso del sub 8

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile pur al momento del sopralluogo non utilizzato, si è presentato in discreto stato di conservazione

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo l'immobile, nonostante fosse non utilizzato è apparso in buono stato conservativo. Tuttavia si segnalano evidenti fenomeni di umidità di risalita alle pareti e infiltrazioni d'acqua dal terrazzo del soprastante sub 8.

Non sono presenti servizi igienici dato che presumibilmente venivano utilizzati quelli del sub 4

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. E' stato segnalato deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo con conseguenza l'infiltrazione d'acqua piovana nel sottostante sub 5

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. Non sono stati rilevati attacchi per inserimento cucina, il locale bagno è privo di doccia o vasca da bagno

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Da pianta catastale il locale risulta avere ingresso in comune Foglio 139, part. 53 sub 3 con gli altri sub 5 e 9 sempre del Foglio 139 part. 53.

Ha in comune con i sub 5, 8, 9, 10 e 11 del Foglio 139 part. 53 la corte sub 1 del Foglio 139 part. 53

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Da pianta catastale il locale risulta avere ingresso in comune Foglio 139, part. 53 sub 3 con gli altri sub 4 e 9 sempre del Foglio 139 part. 53.

Ha in comune con i sub 4, 8, 9, 10 e 11 del Foglio 139 part. 53 la corte sub 1 del Foglio 139 part. 53

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Ha in comune con i sub 4, 5, 9, 10 e 11 del Foglio 139 part. 53 la corte sub 1 del Foglio 139 part. 53

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Ha in comune con i sub 4, 5, 8, 10 e 11 del Foglio 139 part. 53 la corte sub 1 del Foglio 139 part.53

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 2.73. Solai in latero-cemento. Pavimentazione in piastrelle di gres similcotto.

Infissi in metallo vetro singolo.

E' presente l'impianto elettrico e idrico, ma in comune con gli altri sub

Non è stato rilevato impianto di riscaldamento

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 2.70 sul davanti e m 3.30 sul retro. Solai in latero-cemento. Pavimentazione in piastrelle di gres similcotto.

infissi in metallo vetro singolo.

E' presente l'impianto elettrico e idrico, ma in comune con gli altri sub

Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.
Passaggi tra i vari locali attraverso archi a volta.
Presenti locali interrati con funzione di grotta

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Appartamento inserito in edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato.
Pavimento in piastrelle similcotto.
Bagno con rivestimento in gres, senza doccia e né vasca da bagno
Pareti intonacate e tinteggiate bianche
Copertura in laterocemento
Infissi esterni in metallo. Oscuranti a persiana in legno
Portoncino di ingresso in legno
Impianto elettrico sottotraccia
Impianto idrico
Non è stato rilevato impianto termico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Appartamento inserito in edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato.
Pavimento in piastrelle similcotto.
Bagno con rivestimento in gres, senza doccia e né vasca da bagno
Pareti intonacate e tinteggiate bianche
Copertura in laterocemento
Infissi esterni in metallo. Oscuranti a persiana in legno
L'ingresso al momento è possibile solo attraverso l'appartamento sub 8, dato che l'originario passaggio attraverso l'atrio comune sub 3 è stato murato in modo abusivo, andrà pertanto ripristinato l'ingresso originario a carico dell'acquirente
Impianto elettrico sottotraccia
Impianto idrico
Non è stato rilevato impianto termico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

28 di 49



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA**

L'attuale distribuzione autorizzata da DIA del 07/07/2004 prot. 57430, è stata realizzata in difformità alla stessa, mediante chiusura di un passaggio nel locale sul retro che viene invece utilizzato dal sub 6, inoltre non è stato effettuato alcun aggiornamento catastale e non è stata rilevata la fine lavori

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.

BENE N° 12 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'attuale distribuzione risulta da DIA del 07/07/2004 prot. 57430, a cui però non è seguito aggiornamento catastale e non è stata rilevata la fine lavori

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.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986

È stato abbattuto il muro divisorio con il sub 9 oggetto anche di Ordinanza Sindacale di Demolizione Opere Abusive prot. 96577 del 02/11/2009 a cui il proprietario non ha dato esecuzione

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.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO

Lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986.

È stata chiusa porta di accesso attraverso l'atrio comune in modo abusivo, ed abbattuto il muro divisorio con il



sub 8 oggetto anche di Ordinanza Sindacale di Demolizione Opere Abusive prot. 96577 del 02/11/2009 a cui il proprietario non ha dato esecuzione

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.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 15** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	88,35 mq	109,65 mq	1	109,65 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,65 mq		

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,11 mq	72,95 mq	1	72,95 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,95 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1996 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 898,02 Piano T
Dal 10/03/2016 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3

		Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Superficie catastale 105 mq Rendita € 898,02 Piano T
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Superficie catastale 105 mq Rendita € 898,02 Piano T
Dal 20/11/2020 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 898,02 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 57 mq Rendita € 332,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 57 mq Superficie catastale 69 mq Rendita € 332,65 Piano T
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 57 mq Superficie catastale 69 mq Rendita € 332,65 Piano T
Dal 20/11/2020 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 57 mq Rendita € 332,65 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	53	6	3	C3	2	92 mq	105 mq	898,02 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato rilevato che è stato accorpato al presente sub un locale che appartiene al sub 4, da cui è stato isolato mediante la chiusura della porta di passaggio

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	53	7	3	C2	2	57 mq	69 mq	332,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile al sopralluogo è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile al sopralluogo è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile è dotato di parcheggio privato Foglio 139 part. 53 sub 2 corte comune con il Foglio 139 part. 53 sub 7

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile è dotato di parcheggio privato Foglio 139 part. 53 sub 2 corte comune con il Foglio 139 part. 53 sub 6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 3,70. Solai in latero-cemento. Pavimentazione in battuto di cemento. pareti intonacate e tinteggiate bianche
E' presente l'impianto elettrico, ma in comune con gli altri sub
Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.
Presenti locali interrati con funzione di grotta, ma il cui accesso è risultato precluso da numerosi mobili accatastati

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 3,00. Solai in latero-cemento. Pavimentazione in piastrelle. pareti intonacate e tinteggiate bianche.
Risulta collegato da passaggio senza porta con il sub 6
E' presente l'impianto elettrico, ma in comune con gli altri sub
Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, occupato senza titolo, ma a seguito di ordinanza del Giudice è stato liberato in data 27/10/2023. Sono stati rilevati numerosi mobili antichi o da restaurare che dovranno essere rimossi al momento della vendita

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato senza titolo, ma è stato liberato a seguito di ordinanza del Giudice in data 27/10/2023

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986

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.

BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA

Lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici 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.

A seguito di richiesta da parte del Giudice sono stati accorpati in un unico lotto (6) i beni 6-7-10-11 e in un unico lotto (8) i beni 8-9

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58
Palazzina di civile abitazione costituita da piano terra e primo, composta da salone, cucina e bagno al piano terra e al piano primo 5 camere e 2 bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 54, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 135, Part. 55, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 428.472,00
L'immobile, nonostante abbia dotazioni di pregio per l'epoca di realizzazione, risulta abbandonato e privo di manutenzioni recenti. Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici abitazioni civili in zona offrono valori compresi tra 820,00 e 1.200,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di poco inferiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58	535,59 mq	800,00 €/mq	€ 428.472,00	100,00%	€ 428.472,00

Valore di stima: € 428.472,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 342.778,00

La riduzione del valore è determinata dallo stato di abbandono dell'immobile, dalla necessità di rimuovere la parte abusiva del portico e dalla necessità di realizzare la strada di accesso all'immobile sul bene comune non censibile

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58**
 Magazzino fatiscente
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 192, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 135, Part. 193, Zc. 3, Categoria C2
 Valore di stima del bene: € 31.250,00
 L'immobile si presenta in condizioni di abbandono, oltretutto la struttura richiede importanti lavori di manutenzione, ha parte della copertura in Eternit. L'Agenzia delle Entrate indica nella zona valori per i magazzini compresi tra 225,00 e 360,00 €/mq, ma data la condizione dell'immobile non si ritiene di attribuire più di €/mq 200,00 all'immobile oggetto di valutazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58	156,25 mq	200,00 €/mq	€ 31.250,00	100,00%	€ 31.250,00
Valore di stima:					€ 31.250,00

Valore di stima: € 31.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

Valore finale di stima: € 21.875,00

Magazzino in stato di abbandono, con presenza di copertura in Eternit

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
 Terreno agricolo incolto
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 57, Qualità Vigneto - Fg. 135, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 199, Qualità Vigneto
 Valore di stima del bene: € 28.870,20
 I Valori Agricoli Medi per aree destinate a vigneto per l'anno 2023 sono indicati in €/Ha 38.657, che corrispondono ad €/mq 3,87

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58	7460,00 mq	3,87 €/mq	€ 28.870,20	100,00%	€ 28.870,20
Valore di stima:					€ 28.870,20

Valore di stima: € 28.870,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 28.870,00

Terreno incolto

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
 Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 106.079,00
 Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a negozio in zona offrono valori compresi tra 610,00 e 820,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'assenza di parcheggio e la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali
- Bene N° 12** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
 Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 64.983,30
 Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a negozio in zona offrono valori compresi tra 610,00 e 820,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'assenza di parcheggio e la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali
- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
 Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 78.592,50
 Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici abitazioni di tipo economico in zona offrono valori compresi tra 630,00 e 850,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate
- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
 Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 74.232,90
 Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici abitazioni di tipo economico in zona offrono valori compresi tra 630,00 e 850,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	173,90 mq	610,00 €/mq	€ 106.079,00	100,00%	€ 106.079,00
Bene N° 12 - Negozio Ancona (AN) - Via I	106,53 mq	610,00 €/mq	€ 64.983,30	100,00%	€ 64.983,30

maggio 162, piano Terra					
Bene N° 13 - Appartamento Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	124,75 mq	630,00 €/mq	€ 78.592,50	100,00%	€ 78.592,50
Bene N° 14 - Appartamento Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	117,83 mq	630,00 €/mq	€ 74.232,90	100,00%	€ 74.232,90
Valore di stima:					€ 323.887,70

Valore di stima: € 323.887,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 266.704,55

Necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
Laboratorio artigiano ubicato al piano terra di edificio distribuito su piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspicio di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C3 Valore di stima del bene: € 43.860,00
Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a magazzino in zona offrono valori compresi tra 380,00 e 495,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di poso superiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per la presenza di parcheggio e nonostante la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali
- Bene N° 15** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspicio di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: €

29.180,00

Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a magazzino in zona offrono valori compresi tra 380,00 e 495,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di poco superiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per la presenza di parcheggio e nonostante la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Laboratorio Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	109,65 mq	400,00 €/mq	€ 43.860,00	100,00%	€ 43.860,00
Bene N° 15 - Deposito Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	72,95 mq	400,00 €/mq	€ 29.180,00	100,00%	€ 29.180,00
				Valore di stima:	€ 73.040,00

Valore di stima: € 73.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 71.040,00

Necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile

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.

Ancona, li 25/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Beer Paolo



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58
Palazzina di civile abitazione costituita da piano terra e primo, composta da salone, cucina e bagno al piano terra e al piano primo 5 camere e 2 bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 54, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 135, Part. 55, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Immobile realizzato secondo C.E. del 29/01/1977, prot. 25585/75 prot. rip. 3927 Variante n. 6505, prot. rip. V. N 52/B del 06/07/1979 Deposito al Genio Civile prot. n. 2/37 del 10/04/1974 Concessione edilizia in sanatoria n.8959/N/01 del 30/04/2001

Prezzo base d'asta: € 342.778,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
Magazzino fatiscente
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 192, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 135, Part. 193, Zc. 3, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 21.875,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
Terreno agricolo incolto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 57, Qualità Vigneto - Fg. 135, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 199, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Ancona al Foglio n° 135 mappali n° 199, 57, 114 è la seguente: ZONA OMOGENEA E (Foglio n. 135 mappali 198, 199, 57, 58, 114 e Foglio n. 139 parte del mappale 49) TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA Art. 74 - ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari" (Foglio n. 135 mappali 199, 57, 114); Sulle aree non sono presenti vincoli.

Prezzo base d'asta: € 28.870,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1
- **Bene N° 12** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi

igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C1

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina.
Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 266.704,55

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
Laboratorio artigiano ubicato al piano terra di edificio distribuito su piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C3
- **Bene N° 15** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 71.040,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 342.778,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 54, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 135, Part. 55, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	535,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile al sopralluogo è risultato disabitato da diversi anni. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. La tettoia esterna, realizzata in difformità alle autorizzazioni, ha la copertura in eternit e vi sono stoccate innumerevoli confezioni di concime ormai pressoché inutilizzabile		
Descrizione:	Palazzina di civile abitazione costituita da piano terra e primo, composta da salone, cucina e bagno al piano terra e al piano primo 5 camere e 2 bagni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.875,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 192, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 135, Part. 193, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	156,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in condizioni di abbandono, struttura precaria con copertura in Eternit, e copiosa quantità di materiale stoccato all'interno		
Descrizione:	Magazzino fatiscente		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.870,00

Bene N° 4 - Terreno			

Ubicazione:	Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 57, Qualità Vigneto - Fg. 135, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 199, Qualità Vigneto	Superficie	7460,00 mq
Stato conservativo:	Terreno agricolo non coltivato ed in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno agricolo incolto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.704,55

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	173,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile pur al momento del sopralluogo non utilizzato, si è presentato in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	106,53 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile, nonostante fosse non utilizzato è apparso in buono stato conservativo. Tuttavia si segnalano evidenti fenomeni di umidità di risalita alle pareti e infiltrazioni d'acqua dal terrazzo del soprastante sub 8. Non sono presenti servizi igienici dato che presumibilmente venivano utilizzati quelli del sub 4		
Descrizione:	Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	124,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. E' stato segnalato deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo con conseguenza l'infiltrazione d'acqua piovana nel sottostante sub 5		
Descrizione:	Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina. Località Ranocchia, fraz. Aspio di Ancona		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	117,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. Non sono stati rilevati attacchi per inserimento cucina, il locale bagno è privo di doccia o vasca da bagno		
Descrizione:	Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.040,00

Bene N° 8 - Laboratorio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3,	Superficie	109,65 mq

	Categoria C3	
Stato conservativo:	L'immobile al sopralluogo è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita	
Descrizione:	Laboratorio artigiano ubicato al piano terra di edificio distribuito su piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Stato di occupazione:	Libero	

Bene N° 15 - Deposito			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	72,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile al sopralluogo è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita		
Descrizione:	Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®