
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rubini Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E.

promossa da

IQERA ITALIA S.p.a.

Codice fiscale: 07710101002

Partita IVA: 07710101002

Plazzale Sturzo n.15

00144 - Roma (RM)



contro

**** *

Codice fiscale: **** *

VIA DEL PINOCCHIO n.3

60127 - ANCONA (AN)

Nato a Ancona il 08/05/1971



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	4
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	5
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	6
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	6
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	7
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	9
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	10
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	10
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	10
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	11
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	11
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	12
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	16
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	17
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	17
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	20
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2022 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.860,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1	25
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1.....	25

INCARICO

All'udienza del 17/10/2022, il sottoscritto Arch. Rubini Christian, con studio in Via dell'Industria 3/c - 60127 - Ancona (AN), email christian.rubini@gmail.com, PEC christian.rubini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°35'23.89"N 13°29'36.86"E)
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°35'23.89"N 13°29'36.86"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Appartamento di due piani, collegati da scala interna, con soggiorno angolo cottura e locale servizi a piano terra e studio e camera con bagno a piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBIcato A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Locale accatastato come laboratorio con accesso attraverso portafinestra, collegato con scala interna ad un appartamento soprastante della stessa proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano s-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

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

- **** ** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** **
VIA DEL PINOCCHIO n.3
60127 - ANCONA (AN)
Nato a Ancona il 08/05/1971

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

- **** ** (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO S

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

- **** ** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** **
VIA DEL PINOCCHIO n.3
60127 - ANCONA (AN)
Nato a Ancona il 08/05/1971

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

- **** ** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

La proprietà confina, a nord con pubblica via (via del Pinocchio), ad Est con scala pedonale comunale, a sud con strada comunale e ad ovest con altra proprietà.



BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

La proprietà confina, a nord con pubblica via (via del Pinocchio), ad Est con scala pedonale comunale, a sud con strada comunale e ad ovest con altra proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,61 mq	73,70 mq	1,00	73,70 mq	2,52 m	t-1
Totale superficie convenzionale:				73,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	21,10 mq	29,40 mq	1,00	29,40 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				29,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/1977	1. **** , Vedova **** (CF ****) nato a ANCONA (AN) il 15/01/1894 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Usufrutto per 5/18 2. **** **** nata a ANCONA (AN) il 07/03/1916 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 8/18 3. **** ****(CF ****) nato a ANCONA (AN) il 17/12/1920 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 5/18 4. **** **** nata a ANCONA (AN) il 10/05/1919 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 09/06/1977 al 27/01/1999	**** **** (CF ****) nata a ANCONA (AN) il 10/03/1919 dal 09/06/1977 al 27/01/1999 Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 09/06/1977 al 24/08/2003	**** ****(CF ****) nato a ANCONA (AN) il 17/12/1920 Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 09/06/1977 al 24/08/2003	**** **** nata a Ancona il 07/03/1916, deceduta il 24/08/2003 per i diritti di 8/18 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 27/01/1999 al 24/08/2003	**** ****(CF ****) nato a ANCONA (AN) il 22/03/1943 Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 24/08/2003 al 29/03/2004	**** ****(CF ****) nato a ANCONA (AN) il 17/12/1920 Diritto di Proprieta' per 1/2 **** ****(CF ****) nato a ANCONA (AN) il 22/03/1943 Diritto di Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 29/03/2004 al 07/06/2007	1. **** **** (CF **** ****) nato a ANCONA (AN) il 17/02/1968 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq

		Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 07/06/2007 al 18/07/2022	**** *(CF **** *) nato a ANCONA (AN) il 08/05/1971 dal 07/06/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/06/1977	1. **** ; Vedova **** (CF ****) nato a ANCONA (AN) il 15/01/1894 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Usufrutto per 5/18 2. **** *(CF **** *) nata a ANCONA (AN) il 07/03/1916 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 8/18 3. **** *(CF **** *) nato a ANCONA (AN) il 17/12/1920 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 5/18 4. **** *(CF **** *) nata a ANCONA (AN) il 10/05/1919 dall'impianto al 09/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 09/06/1977 al 27/01/1999	**** *(CF **** *) nata a ANCONA (AN) il 10/03/1919 dal 09/06/1977 al 27/01/1999 Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 09/06/1977 al 24/08/2003	**** *(CF **** *) nato a ANCONA (AN) il 17/12/1920 Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 09/06/1977 al 24/08/2003	**** *(CF **** *) nata a Ancona il 07/03/1916, deceduta il 24/08/2003 per i diritti di 8/18 di piena proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 27/01/1999 al 24/08/2003	**** *(CF **** *) nato a ANCONA (AN) il 22/03/1943 Diritto di: Proprieta' per 5/18	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 24/08/2003 al 29/03/2004	**** *(CF **** *) nato a ANCONA (AN) il 17/12/1920 Diritto di Proprieta' per	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1

	1/2 ***** (CF *****) nato a ANCONA (AN) il 22/03/1943 Diritto di Proprieta' per 1/2	Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 29/03/2004 al 07/06/2007	1. ***** (CF *****) nato a ANCONA (AN) il 17/02/1968 Diritto di Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal 07/06/2007 al 18/07/2022	***** (CF *****) nato a ANCONA (AN) il 08/05/1971 dal 07/06/2007 Diritto di Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 84,84 mq Rendita € 173,53 Piano T-1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	196	3	1	A4	2	4	84,84 mq	173,53 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da sopralluogo effettuato il giorno 21/11/2022 si è riscontrata la non conformità dello stato di fatto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in quanto queste ultime risultano essere riferite ad una precedente pratica edilizia.

Le difformità riscontrate fanno riferimento, a piano terra, alla diversa distribuzione interna, ovvero, sono riportate delle divisioni tra l'ingresso, il soggiorno e la cucina che non trovano riscontro nello stato attuale. Anche al piano primo troviamo delle diverse partizioni interne rispetto allo stato di fatto, con riferimento al disimpegno e al muro di separazione tra la camera e lo studio.

Nella visura storica si rileva un probabile errore di trascrizione riferito ai dati anagrafici del soggetto **** *, come il nome e la data di nascita che invece non si rileva della relazione notarile.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	196	1	1	C3	1	23	23 mq	204,31 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato il giorno 21/11/2022 si è riscontrata la non conformità dello stato di fatto a quanto riportato nelle planimetrie catastali non è rappresentata la scala metallica che collega il locale all'abitazione al piano soprastante della stessa proprietà.

Nella visura storica si rileva un probabile errore di trascrizione riferito ai dati anagrafici del soggetto **** ***, come il nome e la data di nascita che invece non si rileva della relazione notarile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Da sopralluogo effettuato il giorno 22 novembre 2022, l'immobile è risultato abitato ed in buone condizioni.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Da sopralluogo effettuato il giorno 22 novembre 2022, l'immobile è risultato abitato ed in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

L'immobile, non essendo condominio, non ha parti comuni con altre proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

L'immobile, non essendo condominio, non ha parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Non sono state rilevate servitù o patti nell'immobile oggetto della presente.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Non sono state rilevate servitù o patti nell'immobile oggetto della presente.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente relazione realizzato in struttura mista, muratura e cemento armato. L'ingresso all'immobile avviene attraverso il portoncino blindato raggiungibile tramite una scala pedonale, attraverso il quale si accede al soggiorno di mq 23.15 dove troviamo un disimpegno di mq 2.78 con angolo cottura e il locale wc con caldaia di mq 2.46.

Attraverso la scala interna è possibile raggiungere il primo piano dove troviamo il disimpegno di mq 3.34, dal quale possiamo accedere allo studio di mq 6.21 ed alla camera da letto di mq 13.42 con bagno interno di mq 4.23.

Sempre dal piano terra è possibile accedere con scala interna il locale sottostante di mq 21.10 accatastato come laboratorio dove si trova una cucina.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente relazione è realizzato in struttura mista, muratura e cemento armato.

L'ingresso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via, attraverso la portafinestra.

All'interno dell'immobile di altezza interna netta di m 2,70, si trova scala interna che lo collega all'appartamento soprastante.

IL locale è riscaldato attraverso un radiatore, alimentato da caldaia posta al piano soprastante nell'appartamento.

L'impianto elettrico è in buone condizioni come l'impianto idrico.

All'interno del locale è installata una cucina.

Gli infissi in pvc effetto legno con vetrocamera risultano in buone condizioni.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle monocottura 30 x 30 colore rosato mentre il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle tipo mosaico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore.



BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1999 al 29/09/2003	**** *****nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 5/18 di piena proprietà; contro: **** **** nata a Ancona il 10/03/1919, deceduta il 27/01/1999 per i diritti di 5/18 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		presentata all'Ufficio del Registro di Ancona	21/07/1999	90/335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/11/1999	13803	
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/09/2003 al 29/09/2003	**** *****nato a Ancona il 17/12/1920 per i diritti di 8/36 di piena proprietà; **** *****nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 8/36 di piena proprietà; contro: **** **** nata a Ancona il 07/03/1916, deceduta il 24/08/2003 per i diritti di 8/18 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	17/06/2004	9129	
Registrazione					
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/03/2004 al 29/03/2004	**** *****nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 4/18 di piena proprietà, **** *****nato a Ancona il 17/12/1920 per i diritti di 4/18 di piena proprietà; contro: **** **** nata a Ancona il 07/03/1916, deceduta il 24/08/2003 per i diritti di 8/18 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ****	Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massei Andrea	29/03/2004	3401/1875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/03/2004	4935	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2004 al 07/06/2007	**** ***** nato a ANCONA (AN) il 17/02/1968 Diritto di: Proprieta' per 1/1 contro: **** ***** nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** ***** nato a Ancona il 17/12/1920 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massei Andrea	29/03/2004	3401/1875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/03/2004	4936	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2007	**** ***** nato a ANCONA (AN) il 08/05/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 contro: **** ***** nato a Ancona il 17/02/1968 per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: CF **** *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Olmi	07/06/2007	593/405	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ancona	08/06/2007	8945	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1999 al 29/09/2003	**** *****nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 5/18 di piena proprietà; contro: **** **** nata a Ancona il 10/03/1919, deceduta il 27/01/1999 per i diritti di 5/18 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		presentata all'Ufficio del Registro di Ancona	21/07/1999	90/335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/11/1999	13803	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/09/2003 al 29/09/2003	**** *****nato a Ancona il 17/12/1920 per i diritti di 8/36 di piena proprietà; **** *****nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 8/36 di piena proprietà; contro: **** **** nata a Ancona il 07/03/1916, deceduta il 24/08/2003 per i diritti di 8/18 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	17/06/2004	9129	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/03/2004 al 29/03/2004	**** *****nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 4/18 di piena proprietà, **** *****nato a Ancona il 17/12/1920 per i diritti di 4/18 di piena proprietà; contro: **** **** nata a Ancona il 07/03/1916, deceduta il 24/08/2003 per i diritti di 8/18 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: ****	Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massei Andrea	29/03/2004	3401/1875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/03/2004	4935	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 29/03/2004 al 07/06/2007	**** ***** nato a ANCONA (AN) il 17/02/1968 Diritto di: Proprieta' per 1/1 contro: **** ***** nato a Ancona il 22/03/1943 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** ***** nato a Ancona il 17/12/1920 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: **** *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massei Andrea	29/03/2004	3401/1875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/03/2004	4936	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/06/2007	**** ***** nato a ANCONA (AN) il 08/05/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 contro: **** ***** nato a Ancona il 17/02/1968 per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: CF **** *****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Luigi Olmi	07/06/2007			593/405	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ag. del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ancona	08/06/2007			8945	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipotecca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Siena il 08/06/2007
Reg. gen. 15951 - Reg. part. 3984
Importo: € 297.600,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro **** *
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.800,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a ANCONA il 25/11/2019
Reg. gen. 24981 - Reg. part. 3607
Importo: € 459.391,08
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro **** *
Capitale: € 229.695,54

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a ANCONA il 13/09/2022
Reg. gen. 22542 - Reg. part. 14880
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro **** *

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipotecca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Siena il 08/06/2007
Reg. gen. 15951 - Reg. part. 3984
Importo: € 297.600,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro **** *
Capitale: € 148.800,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a ANCONA il 25/11/2019
Reg. gen. 24981 - Reg. part. 3607
Importo: € 459.391,08
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro **** *
Capitale: € 229.695,54

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2022

Reg. gen. 22542 - Reg. part. 14880

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro **** *



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente risulta normato dagli art. 34 CPI8/CPI9 e art. 32 Z.T.O. Zone prevalentemente residenziali e art. 52 ZT14b delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Ancona. Inoltre sussiste un vincolo paesaggistico per l'area L. 1497/39 - Strada comunale di Monte D'Ago D.M. 04/12/1964

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

L'immobile oggetto della presente risulta normato dagli art. 34 CPI8/CPI9 e art. 32 Z.T.O. Zone prevalentemente residenziali e art. 52 ZT14b delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Ancona. Inoltre sussiste un vincolo paesaggistico per l'area L. 1497/39 - Strada comunale di Monte D'Ago D.M. 04/12/1964

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

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 non risulta agibile.

- 1) Ristrutturazione opere strutturali prot. 559/73 del 21/07/1973
- 2) DIA prot. 16770 del 27/02/2004 per opere interne riguardanti la diemolizione di alcuni tramezzi.
 - 2.1) Variante prot. 20425 28 febbraio 2007 fverrà effettuata una variante con cambio di intestazione per La DIA prot. 16770.
 - 2.2) Fine lavori prot 25641 del 16 marzo 2007.
- 3) Manutenzione ordinaria 31 gennaio 2008 prot. 11037.
- 4) Permesso in Sanatoria art. 37 D.p.r. 380/2001Prot. 48565 del 2009



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.

Da ricerca presso archivi Comunali non è risultata la presenza della Concessione Edilizia per l'immobile in questione.

L'accatastamento originale risale al 21/12/1939, per cui si può affermare che l'edificio sia stato realizzato prima del 1967.

Nell'atto di vendita rep.3401 del 29/03/2004 del Notaio Andrea Massei, all'art.2 Situazione Urbanistica ed edilizia, il Notaio riporta un'autorizzazione rilasciata dal Comune di Ancona in data 27/09/1973 col protocollo 3291 che non risulta presente negli archivi, ma probabilmente corrisponde alla ristrutturazione conseguente all'evento del terremoto prot. 559/73 del 21/luglio 1973, tale pratica risulta depositata all'Ufficio Regionale, Dipartimento Protezione Civile e Sicurezza del Territorio SETTORE GENIO CIVILE.

L'intervento ha riguardato l'inserimento di pilastri in calcestruzzo nelle murature esistenti con relative travi ai piani a formare telaio, considerando le murature presenti come tamponature, la demolizione e ricostruzione di tutti i solai compreso il piano di copertura realizzato con travetti laterizia armati e relativi sbalzi di gronda in cls.

Successivamente, è stata presentata una DIA prot. 16770 del 27/02/2004 per opere interne. Nel 28 febbraio 2007 con prot. 20425 verrà effettuata una variante con cambio di intestazione per La DIA prot. 16770.

I lavori avranno termine il 23 marzo 2007 e la DIA verrà chiusa con fine lavori prot 25641 del 16 marzo 2007 con l'accatastamento delle opere eseguite.

Nel 31 gennaio 2008 è stata presentata un'istanza di manutenzione ordinaria con prot. 11037.

A seguito di segnalazione è stato Avviato un procedimento ai sensi dell'art.7 della L.241/90 per accertamento di realizzazioni di opere di manutenzione straordinaria in assenza di titolo abilitativo per la realizzazione di un bagno, predisposizione di impianti termici e di climatizzazione estiva, e modifica del portone d'ingresso.

Con il Prot. 48565 del 2009 è stato rilasciato Permesso in Sanatoria art. 37 D.p.r. 380/2001 con il quale venivano regolarizzati gli interventi realizzati.

Esiste una lieve difformità con lo stato dei luoghi e gli elaborati riferiti al permesso di costruire in sanatoria, tale difformità riguarda al piano primo la diversa posizione dell'ingresso alla camera da letto.

Inoltre si ravvisa la mancanza di atto abilitativo per la realizzazione del foro su solaio realizzato per collegare l'appartamento al laboratorio sottostante, distintamente accatastato. Questa opera soggiace alla normativa Regione Marche per "opere minori su edifici esistenti" per la modifica del solaio e inserimento di scale in appoggio a strutture esistenti, viene rappresentata nello stato legittimo del Permesso di Costruire in sanatoria mentre invece non figura nello stato di progetto del precedente titolo abilitativo (DIA 16770 del 27/02/2004). Tale opera in quanto intervento strutturale non risulta sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato.

Il Permesso di Costruire risulta mancante della fine lavori, dell'accatastamento.

Non risulta depositata l'Agibilità.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

1) Ristrutturazione opere strutturali prot. 559/73 del 21/07/1973

2) DIA prot. 16770 del 27/02/2004 per opere interne riguardanti la demolizione di alcuni tramezzi.

2.1) Variante prot. 20425 28 febbraio 2007 verrà effettuata una variante con cambio di intestazione per La DIA prot. 16770.

2.2) Fine lavori prot 25641 del 16 marzo 2007.

- 3) Manutenzione ordinaria 31 gennaio 2008 prot. 11037.
4) Permesso in Sanatoria art. 37 D.p.r. 380/2001 Prot. 48565 del 2009

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.

Da ricerca presso Archivi Comunali non risultata la presenza della Concessione Edilizia per l'immobile in questione.

L'accatastamento originale risale al 21/12/1939, per cui si può affermare che l'edificio sia stato realizzato prima del 1967.

Nell'atto di vendita rep.3401 del 29/03/2004 del Notaio Andrea Massei, all'art.2 Situazione Urbanistica ed edilizia, il Notaio riporta un'autorizzazione rilasciata dal Comune di Ancona in data 27/09/1973 col protocollo 3291 per ristrutturazione conseguente all'evento del terremoto, ma da ricerca presso gli Archivi Comunali non risulta traccia di tale Autorizzazione.

Successivamente, è stata presentata una DIA prot. 16770 del 27/02/2004 per opere interne con allegato un elaborato strutturale datato 17/09/1973 che fa riferimento alla pratica di ricostruzione post sisma prot. 559/73 presente negli archivi del Genio Civile. Nel 28 febbraio 2007 con prot. 20425 verrà effettuata una variante con cambio di intestazione per la DIA prot. 16770.

I lavori avranno termine il 23 marzo 2007 e la DIA verrà chiusa con fine lavori prot 25641 del 16 marzo 2007 con l'accatastamento delle opere eseguite.

Nel 31 gennaio 2008 è stata presentata un'istanza di manutenzione ordinaria con prot. 11037.

A seguito di segnalazione è stato avviato un procedimento ai sensi dell'art.7 della L.241/90 per accertamento di realizzazioni di opere di manutenzione straordinaria in assenza di titolo abilitativo per la realizzazione di un bagno, predisposizione di impianti termici e di climatizzazione estiva, e modifica del portone d'ingresso.

Con il Prot. 48565 del 2009 è stato rilasciato Permesso in Sanatoria art. 37 D.p.r. 380/2001 con il quale venivano regolarizzati gli interventi realizzati.

Esiste una lieve difformità con lo stato dei luoghi e gli elaborati riferiti al permesso di costruire in sanatoria, tale difformità riguarda al piano primo la diversa posizione dell'ingresso alla camera da letto.

Inoltre si ravvisa la mancanza di atto abilitativo per la realizzazione del foro su solaio realizzato per collegare l'appartamento al laboratorio sottostante, distintamente accatastato. Questa opera soggiace alla normativa Regione Marche per "opere minori su edifici esistenti" per la modifica del solaio e inserimento di scale in appoggio a strutture esistenti, viene rappresentata nello stato legittimo del Permesso di Costruire in sanatoria mentre invece non figura nello stato di progetto del precedente titolo abilitativo (DIA 16770 del 27/02/2004). Tale opera in quanto intervento strutturale non risulta sanabile, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato.

Il Permesso di Costruire risulta mancante della fine lavori, dell'accatastamento.

Non risulta depositata l'Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti oneri condominiali.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti oneri condominiali.



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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1
Appartamento di due piani, collegati da scala interna, con soggiorno angolo cottura e locale servizi a piano terra e studio e camera con bagno a piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.810,00
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1
Locale accatastato come laboratorio con accesso attraverso portafinestra, collegato con scala interna ad un appartamento soprastante della stessa proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T- 1	73,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 95.810,00	100,00%	€ 95.810,00
Bene N° 2 - Laboratorio Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T- 1	29,40 mq	750,00 €/mq	€ 22.050,00	100,00%	€ 22.050,00
				Valore di stima:	€ 117.860,00

Valore di stima: € 117.860,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Risanare l'intervento di taglio del solaio e rimozione scala	3000,00	€
certificazione di agibilità dell' immobile e variazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima: € 112.860,00

IL valore di stima viene decurtato del costo per la regolarizzazione degli interventi non autorizzati di taglio del solaio, rimozione scala, e certificazione di agibilità dell'immobile con aggiornamento della planimetria catastale.

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 19/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rubini Christian

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - avvisi di ricevimento (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - atti edilizi presenti per l'immobile (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche immobili (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/11/2022)
- ✓ Foto esterne (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ Foto interne appartamento (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ Foto interne (Aggiornamento al 22/11/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1
Appartamento di due piani, collegati da scala interna, con soggiorno angolo cottura e locale servizi a piano terra e studio e camera con bagno a piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente risulta normato dagli art. 34 CPI8/CPI9 e art. 32 Z.T.O. Zone prevalentemente residenziali e art. 52 ZT14b delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Ancona. Inoltre sussiste un vincolo paesaggistico per l'area L. 1497/39 - Strada comunale di Monte D'Ago D.M. 04/12/1964
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1
Locale accatastato come laboratorio con accesso attraverso portafinestra, collegato con scala interna ad un appartamento soprastante della stessa proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente risulta normato dagli art. 34 CPI8/CPI9 e art. 32 Z.T.O. Zone prevalentemente residenziali e art. 52 ZT14b delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Ancona. Inoltre sussiste un vincolo paesaggistico per l'area L. 1497/39 - Strada comunale di Monte D'Ago D.M. 04/12/1964

Prezzo base d'asta: € 112.860,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.860,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via del Pinocchio n.3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	73,70 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo effettuato il giorno 22 novembre 2022, l'immobile è risultato abitato ed in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento di due piani, collegati da scala interna, con soggiorno angolo cottura e locale servizi a piano terra e studio e camera con bagno a piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua compagna.		

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via del Pinocchio n.5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	29,40 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo effettuato il giorno 22 novembre 2022, l'immobile è risultato abitato ed in buone condizioni.		
Descrizione:	Locale accatastato come laboratorio con accesso attraverso portafinestra, collegato con scala interna ad un appartamento soprastante della stessa proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua compagna.		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.3, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2022

Reg. gen. 22542 - Reg. part. 14880

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro **** **



BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA DEL PINOCCHIO N.5, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a ANCONA il 13/09/2022

Reg. gen. 22542 - Reg. part. 14880

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro **** **

