

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pizzichini Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12.....	7
Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12	7
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12.....	13
Titolarità	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12.....	14
Confini	14

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	15
Consistenza	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	17
Dati Catastali	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	19
Stato conservativo	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	23

Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	28
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	30
Stato conservativo	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33

Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Stato conservativo.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.....	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.072,49	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 211.573,99	46
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.568,00	47
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 100.129,00	48



All'udienza del 06/03/2025, il sottoscritto Geom. Pizzichini Cristiano, con studio in Via Guazzatore, 190 - 60027 - Osimo (AN), email geom.pizzichini1@libero.it, PEC c.pizzichini@pecgeometrian.it, Tel. 338 3664335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C

TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A NEGOZIO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA PUBBLICA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE UN ACCESSO UBICATO SU VIA RAFFAELLO SANZIO. IL BENE COSTITUISCE IL PASSAGGIO PER LE ALTRE UNITA' DEL LOTTO 2.

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

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12

TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A LASTRICO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DI TERZA PERSONA, NON INTERESSATO DALLA PROCEDURA

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

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32

TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON IMMOBILI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA ED ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA UNA CORTE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' CONFINANTI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA L'ESECUTATO E' DECEDUTO. OCCORRE COMPILARE LA SUCCESSIONE PER AGGIORNAMENTO DELLA CORRETTA TITOLARITA'.

CONFINI

IL BENE CONFINA CON CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA A SUD, A OVEST A NORD CON IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE E A EST CON IMMOBILE DI ALTRA PROPRIETA'

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
NEGOZIO	60,50 mq	67,40 mq	1	67,40 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE SI TROVA IN ZONA SEMICENTRALE, BEN COLLEGATA CON IL CENTRO, IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA. SONO PRESENTI ATTIVITA' COMMERCIALI,UFFICI PUBBLICI E EDIFICI A VOCAZIONE RESIDENZIALE. IL BENE SI AFFACCIA SU VIA IMPORTANTE PER IL TRAFFICO CITTADINO, CON ZONE A VERDE.

L'ALTEZZA ATTUALE DAL PAVIMENTO AL CONTROSOFFITTO E' DI M 3,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 494-497, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 49 Superficie catastale 49 mq Rendita € 544,09 Piano T
Dal 15/06/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 494, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53 Superficie catastale 53 mq Rendita € 544,09 Piano T Graffato 497
Dal 25/02/2025 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 494, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C1 Cl.4, Cons. 51 Superficie catastale 53 mq Rendita € 566,29 Piano T Graffato 497

L'ESECUTATO E' DEFUNTO, OCCORRE AGGIORNARE LA DITTA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	494	3	2	C1	4	51	55 mq	566,29 €	T	497

Corrispondenza catastale

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E DEL RILIEVO ESEGUITO, SI SONO RISCOVRETE DELLE DIFFERENZE FRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DEI LUOGHI CONSISTENTI NELLA DIVERSA DIVISIONE INTERNA. DA UNA VERIFICA CON LA MAPPA TERRENI E' EMERSO CHE LA PARTE IN VAX SEGNATA COME CORTE E DISTINTA CON IL MAPPALE 497, E' DI FATTO OCCUPATA DAL FABBRICATO. PER PROCEDERE CON

L'ACCATASTAMENTO IL CTU HA DOVUTO PRODURRE UN TIPO MAPPALE

SU AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SI E' PROCEDUTO CON L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI

STATO CONSERVATIVO

AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in parte in muratura e in parte in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni in quanto non oggetto di indagine puntuale.

La parete interna, realizzata fra la parte della vendita ed il retro negozio è in mattoni pieni, tutte le pareti intonacate e tinteggiate. Il locale è controsoffittato con quadrotti di cartongesso su telaio, il locale è privo di servizio igienico.

La pavimentazione è realizzata con elementi in monocottura posata in diagonale.

Le porte di ingresso, su via Carlo Alberto è in metallo e vetro, è presente una serranda a protezione dell'ingresso.

Il vano è privo di impianto termico, è presente l'impianto elettrico. Durante i sopralluoghi, le utenze non erano collegate pertanto non si può dire se l'impianto elettrico è autonomo e indipendente o con altre unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANTI	15/06/1995	231470	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI ANCONA	27/06/1995		7158
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ESECUTATO E' DECEDUTO, LA DITTA DEVE ESSERE VARIATA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/01/2013
Reg. gen. 87 - Reg. part. 15
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: NOTAIO CIARLETTA PIETRO
Data: 28/12/2012
N° repertorio: 16357/8621

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 18/02/2025
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' STATA FORMULATA LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE CHE NON HA DATO ALCUN RISCONTRO. PER QUANTO RIFERITO DALL'UFFICIO TECNICO DI ANCONA, SULL'IMMOBILE NON E' STATO TROVATA ALCUNA AUTORIZZAZIONE

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.

NON AVENDO AVUTO A DISPOSIZIONE ALCUN TITOLO NON E' POSSIBILI ESPRIMERSI IN MERITO ALLA REGOLARITA' URBANISTICA. SI PRENDE COME RIFERIMENTO LA PLANIMETRIA CATASTALE CHE PRESENTA DIFFERENZE SULLA DISTRIBUZIONE INTERNA. DOVRA'ESSERE PREDISPOSTA PRATICA URBANISTICA IN SANATORIA, OLTRE AD EFFETTUARE I LAVORI PER SEPARARE IL BENE DALLA RESTANTE PARTE DI IMMOBILE.

PER TALE ATTIVITA' LA SPESA PREVISTA E' DI € 8000,00, COMPRENDENTE PRATICA URBANISTICA, SANZIONE EDILIZIA, ONORARIO DEL PROFESSIONISTA E LAVORI EDILI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' STATO RICHIESTO ALL'AMMINISTRATORE LA SITUZIONE CONTABILE, RISULTANO DA PAGARE € 247,53, LA SPESA E' RIFERITA A TUTTI GLI IMMOBILI DI CORSO CARLO ALBERTO, NON SUDDIVSA PER I SINGOLI

IMMOBILI, IN QUANTO NON SONO STATI FORNITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. SI DETERMINA DI RIPARTIRE LA SPESA IN QUOTA FRA I TRE LOTTI, PER UN IMPORTO DI € 82,51.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA L'ESECUTATO E' DECEDUTO. OCCORRE COMPILARE LA SUCCESSIONE PER AGGIORNAMENTO DELLA CORRETTA TITOLARITA'.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA L'ESECUTATO E' DECEDUTO. OCCORRE COMPILARE LA SUCCESSIONE PER AGGIORNAMENTO DELLA CORRETTA TITOLARITA'.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA L'ESECUTATO E' DECEDUTO. OCCORRE COMPILARE LA SUCCESSIONE PER AGGIORNAMENTO DELLA CORRETTA TITOLARITA'.

CONFINI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

IL BENE CONFINA A NORD CON VIA RAFFAELLO SANZIO, AD EST CON PORZIONE DI IMMOBILE PARTE DELLA PROCEDURA, A SUD E OVEST CON ALTRI IMMOBILI NON INCLUSI NELLA PROCEDURA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

IL BENE CONFINA A NORD CON AREA ESTERNA FACENTE PARTE DI ALTRO IMMOBILE , RICOMPRESO NELLA PROCEDURA E NEL MEDESIMO LOTTO, AD EST CON ALTRO IMMOBILE PRESENTE NELLA PROCEDURA, A SUD ED OVEST CON IMMOBILI DI ALTRA PROPRIETA' NON INCLUSI NELLA PROCEDURA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

IL BENE CONFINA A NORD CON VIA RAFFAELLO SANZIO, AD EST CON ALTRI IMMOBILI NON COMPRESI NELL'ESECUZIONE, A SUD ED OVEST CON IMMOBILI INCLUSI NELLA PRESENTE PROCEDURA.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	223,90 mq	267,30 mq	1	267,30 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				267,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE SI TROVA IN ZONA SEMICENTRALE, BEN COLLEGATA CON IL CENTRO, IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA. SONO PRESENTI ATTIVITA' COMMERCIALI,UFFICI PUBBLICI E EDIFICI A VOCAZIONE RESIDENZIALE.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	5,65 mq	9,70 mq	1	9,70 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE SI TROVA IN ZONA SEMICENTRALE, BEN COLLEGATA CON IL CENTRO, IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA. SONO PRESENTI ATTIVITA' COMMERCIALI,UFFICI PUBBLICI E EDIFICI A VOCAZIONE RESIDENZIALE.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	184,55 mq	227,45 mq	1	227,45 mq	3,20 m	T
Cortile	35,50 mq	35,50 mq	0,20	7,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				234,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,55 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE SI TROVA IN ZONA SEMICENTRALE, BEN COLLEGATA CON IL CENTRO, IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA. SONO PRESENTI ATTIVITA' COMMERCIALI,UFFICI PUBBLICI E EDIFICI A VOCAZIONE RESIDENZIALE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 775, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 240 Rendita € 0,37 Piano S1
Dal 15/06/1995 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 775, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 240 Superficie catastale 277 mq Rendita € 223,11 Piano S1
Dal 07/03/2025 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 775, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 240 Superficie catastale 255 mq Rendita € 223,11 Piano S1

L'ESECUTATO E' DEFUNTO, OCCORRE AGGIORNARE LA DITTA CATASTALE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 494, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 7 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 15/06/1995 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 494, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 7 Superficie catastale 11 mq Rendita € 22,05 Piano T
Dal 07/03/2025 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 494, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 7 Superficie catastale 7 mq Rendita € 22,05 Piano T

L'ESECUTATO E' DEFUNTO, OCCORRE AGGIORNARE LA DITTA CATASTALE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 495, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 126 Rendita € 0,70 Piano T
Dal 15/06/1995 al 07/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 496, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 221 Superficie catastale 266 mq Rendita € 696,24 Piano T Graffato 495.1
Dal 07/03/2025 al 18/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 496, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 186 Superficie catastale 232 mq Rendita € 585,97 Piano T Graffato 495 sub 1

L'ESECUTATO E' DEFUNTO, OCCORRE AGGIORNARE LA DITTA CATASTALE

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	775	6	2	C2	3	240	255 mq	223,11 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E DEL RILIEVO ESEGUITO, SI SONO RICONTRATE DELLE DIFFERENZE FRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DEI LUOGHI CONSISTENTI NELLA RAPPRESENTAZIONE ERRATA O OMESSA DELLE FINESTRE, DELLA MURATURA A CONFINE CON ALTRA PROPRIETA' ED IN GENERALE SULLA GEOMETRIA DELL'IMMOBILE.

SU AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SI E' PROCEDUTO CON L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	494	11	2	C2	10	7	11 mq	22,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E DEL RILIEVO ESEGUITO, SI SONO RISCOVTRATE DELLE DIFFERENZE FRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DEI LUOGHI CONSISTENTI NELLA RAPPRESENTAZIONE ERRATA O OMESSA DELLE FINESTRE, DELLA MURATURA A CONFINE CON ALTRA PROPRIETA' ED IN GENERALE SULLA GEOMETRIA DELL'IMMOBILE.

SU AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SI E' PROCEDUTO CON L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	496	7	2	C2	10	186	232 mq	585,97 €	T	495 sub 1

Corrispondenza catastale

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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E DEL RILIEVO ESEGUITO, SI SONO RISCOVTRATE DELLE DIFFERENZE FRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DEI LUOGHI CONSISTENTI NELLA RAPPRESENTAZIONE ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, LE DIFFORMITA' CONSISTONO NELLA REALIZZAZIONE DI ALCUNI VANI NON RAPPRESENTATI NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, ALTRE DIFFERENZE SONO STATE RILEVATE IN MERITO ALLE BUCATURE E FINESTRE.

SU AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SI E' PROCEDUTO CON L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SI RILEVA LA PRESENZA DI UNO SCARICO UTILIZZATO PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA UN BAGNO DI UNA UNITA' FACENTE PARTE DEL LOTTO 2, MA DISTINTA CON ALTRO IDENTIFICATIVO E COMUNQUE UN

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, PIENO DI MATERIALE DI VARIA NATURA.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SI RILEVA CHE LO SCARICO DEL BAGNO RPESENTE NELL'IMMOBILE AVVIENDE SU ALTRA UNITA' DELLO STESSO LOTTO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in parte in muratura e in parte in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni in quanto non oggetto di indagine puntuale.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure il soffitto.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo con vetro semplice. L'accesso avviene tramite altro immobile, il bene non ha accesso autonomo dall'esterno.

Non è presente l'impianto termico, l'impianto elettrico è fuori traccia con canaline in plastica.

Durante i sopralluoghi, non era presenti utenze collegate pertanto non si può dire se l'impianto elettrico è autonomo e indipendente o con altre unità.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in parte in muratura e in parte in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni in quanto non oggetto di indagine puntuale.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure il soffitto.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

La porta di accesso è in legno, l'accesso avviene solo ed esclusivamente dalla corte di altro immobile, oggetto di esecuzione e presente nel medesimo lotto, il bene non ha accesso autonomo dall'esterno.

Non è presente alcun tipo di impianto.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in parte in muratura e in parte in cemento armato; i solai sono in laterocemento. La copertura è del tipo a capanna, con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia delle fondazioni, in quanto non oggetto di indagine puntuale.

Occorre precisare che il bene è costituito da più ambienti: quello principale ha accesso diretto da via R. Sanzio,

con aperture e finestre; una parte è priva di luce diretta ed è accessibile tramite una rampa interna all'unità immobiliare; un'ulteriore zona comprende i servizi igienici e un piccolo ufficio.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; i tramezzi, realizzati per la creazione del bagno, sono in parte rivestiti con elementi in monocottura.

Nella prima parte dell'immobile, quella con maggiore altezza, è presente un controsoffitto realizzato con quadrotti di cartongesso su telaio metallico; il secondo ambiente presenta soffitto intonacato e tinteggiato, così come il piccolo ufficio, mentre nel bagno il soffitto è in legno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di diversa tipologia e formato. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice; l'accesso avviene tramite una porta in metallo e vetro posta su via R. Sanzio. Il bene ha accesso autonomo e costituisce il passaggio per raggiungere le altre unità del presente lotto.

È presente solo l'impianto elettrico. Durante i sopralluoghi non erano presenti utenze collegate, pertanto non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico sia autonomo e indipendente o condiviso con altre unità.

Fanno parte dell'unità anche due aree esterne: una adiacente all'ingresso ma non accessibile in quanto inclusa nella corte del proprietario confinante, e una seconda, accessibile dal bene, costituita da un'area esterna sulla quale affacciano altri immobili, su cui è ubicato un piccolo servizio igienico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANTI	15/06/1995	231470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/06/1995		7158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ESECUTATO E' DECEDUTO, LA DITTA DEVE ESSERE VARIATA.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANTI	15/06/1995	231470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/06/1995		7158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ESECUTATO E' DECEDUTO, LA DITTA DEVE ESSERE VARIATA.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANI	15/06/1995	231470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/06/1995		7158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ESECUTATO E' DECEDUTO, LA DITTA DEVE ESSERE VARIATA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/01/2013
Reg. gen. 87 - Reg. part. 15
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: NOTAIO CIARLETTA PIETRO
Data: 28/12/2012
N° repertorio: 16357/8621

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 18/02/2025
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/01/2013
Reg. gen. 87 - Reg. part. 15
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: NOTAIO CIARLETTA PIETRO
Data: 28/12/2012
N° repertorio: 16357/8621

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 18/02/2025
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/01/2013
Reg. gen. 87 - Reg. part. 15
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: NOTAIO CIARLETTA PIETRO
Data: 28/12/2012
N° repertorio: 16357/8621

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 18/02/2025
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' STATA FORMULATA LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, SONO STATE CONSEGNATE AL SOTTOSCRITTO PERITO N. 2 TITOLI URBANISTICI:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 31 DEL 06.03.58
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 69 DEL 20.05.58

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.

DAL SOPRALLUOGO ED IL RILIEVO ARCHITETTONICO, COMPARATO CON LA DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE, SI RILEVA CHE L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITA' SULLE APERTURE ESTERNE E SULL'ALTEZZA INTERNA.

OCCORRE PREDISPORRE PRATICA URBANISTICA IN SANATORIA. I COSTI COMPRESSE LE SANZIONI, I BOLLI E L'ONORARIO PROFESSIONALE AMMONTA AD € 5000,00.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' STATA FORMULATA LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE CHE NON HA DATO ALCUN RISCONTRO. PER QUANTO RIFERITO DALL'UFFICIO TECNICO DI ANCONA, SULL'IMMOBILE NON E' STATO TROVATA ALCUNA AUTORIZZAZIONE

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.

NON AVENDO AVUTO A DISPOSIZIONE ALCUN TITOLO NON E' POSSIBILI ESPRIMERSI IN MERITO ALLA REGOLARITA' URBANISTICA. SI PRENDE COME RIFERIMENTO LA PLANIMETRIA CATASTALE CHE, AD ECCEZIONE DELL'AREA ESTERNA, RAPPRESENTA LA SAGOMA DELL'UNITA' COME QUELLA PRESENTE IN LOCO.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' STATA FORMULATA LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, SONO STATE CONSEGNATE AL SOTTOSCRITTO PERITO UN TITOLO AUTORIZZATIVO: LICENZA DI COSTRUZIONE N.1 DEL 07/01/1960.

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.

NULLA PUO' ESPRIMERSI IN MERITO ALLA CORRISPONDENZA IN QUANTO IL DISEGNO INCLUSO NELLA PRATICA RILASCIATA DAL COMUNE RAPPRESENTA UNO SCHEMA GRAFICO IN ASSONOMETRI CHE NULLA DESCRIVE RELATIVAMENTE AL BENE ANALIZZATO. SULLA SCORTA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE AD OGGI IN ATTI, SI RILEVA UNA DIFFORMITA' SULLE DIVISIONI INTERNE, MANCANO I VANI BAGNO E UFFICIO, OLTRE AD UN RAPPRESENTAZIONE DEL BENE NON CORRISPONDENTE PER GEOMETRIA.

PER QUANTO SOPRA DETTA, SI RITIENE SIA NECESSARIA PRATICA URBANISTICA DI SANATORIA, CHE PER SANZIONE, DIRITTI E ONORARIO, HA UN COSTO QUANTIFICABILE IN € 5000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' STATO RICHiesto ALL'AMMINISTRATORE LA SITUZIONE CONTABILE, RISULTANO DA PAGARE € 247,53, LA SPESA E' RIFERITA A TUTTI GLI IMMOBILI DI CORSO CARLO ALBERTO, NON SUDDIVSA PER I SINGOLI IMMOBILI, IN QUANTO NON SONO STATI FORNITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. SI DETERMINA DI RIPARTIRE LA SPESA IN QUOTA FRA I TRE LOTTI, PER UN IMPORTO DI € 82,51.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' STATO RICHiesto ALL'AMMINISTRATORE LA SITUZIONE CONTABILE, RISULTANO DA PAGARE € 247,53, LA SPESA E' RIFERITA A TUTTI GLI IMMOBILI DI CORSO CARLO ALBERTO, NON SUDDIVSA PER I SINGOLI IMMOBILI, IN QUANTO NON SONO STATI FORNITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. SI DETERMINA DI RIPARTIRE LA SPESA IN QUOTA FRA I TRE LOTTI, PER UN IMPORTO DI € 82,51.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' STATO RICHiesto ALL'AMMINISTRATORE LA SITUZIONE CONTABILE, RISULTANO DA PAGARE € 247,53, LA SPESA E' RIFERITA A TUTTI GLI IMMOBILI DI CORSO CARLO ALBERTO, NON SUDDIVSA PER I SINGOLI IMMOBILI, IN QUANTO NON SONO STATI FORNITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. SI DETERMINA DI RIPARTIRE LA SPESA IN QUOTA FRA I TRE LOTTI, PER UN IMPORTO DI € 82,51.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA L'ESECUTATO E' DECEDUTO. OCCORRE COMPILARE LA SUCCESSIONE PER AGGIORNAMENTO DELLA CORRETTA TITOLARITA'.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LASTRICO	153,00 mq	153,00 mq	0,1	15,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				15,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,30 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE SI TROVA IN ZONA SEMICENTRALE, BEN COLLEGATA CON IL CENTRO, IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA. SONO PRESENTI ATTIVITA' COMMERCIALI,UFFICI PUBBLICI E EDIFICI A VOCAZIONE RESIDENZIALE.

LA SUPERFICIE E' STATA DESUNTA DALLA VISURA CATASTALE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1991 al 22/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 495, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F5 Piano 1
Dal 22/12/1994 al 24/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 495, Sub. 5, Zc. 2 Categoria F5
Dal 24/03/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 495, Sub. 5, Zc. 2 Categoria F5 Piano 1

L'ESECUTATO E' DEFUNTO, OCCORRE AGGIORNARE LA DITTA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	495	5	2	F5						

Corrispondenza catastale

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'IMMOBILE

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL'IMMOBILE, NON E' POSSIBILE ESPRIMERE ALCUNA CONSIDERAZIONE

STATO CONSERVATIVO

IL BENE NON E' ACCESSIBILE NON SI PUO ESPRIMERE NULLA SULLO STATO CONSERVATIVO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

NON E' STATO POSSIBILE ACCEDRE, NON SI PUO DIRE NULLA SULLO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL BENE

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1995 al 25/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANTI	15/06/1995	231470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/06/1995		7158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ESECUTATO E' DECEDUTO, LA DITTA DEVE ESSERE VARIATA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 03/01/2013
Reg. gen. 87 - Reg. part. 15
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: NOTAIO CIARLETTA PIETRO

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 18/02/2025

Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2074

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

DALL'ISPEZIONE PRESSO IL COMUNE E' STATO ESTRATTO IL SEGUENTE TITOLO ABILITATIVO: LICENZA DI COSTRUIRE N. 1 DEL 07/01/1960

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.

NULLA PUO' DIRSI IN MERITO ALLO STATO DEI LUOGHI IN QUANTO IL BENE NON E' ACCESSIBILE, UTILIZZATO DA TERZA PERSONA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' STATO RICHIESTO ALL'AMMINISTRATORE LA SITUZIONE CONTABILE, RISULTANO DA PAGARE € 247,53, LA SPESA E' RIFERITA A TUTTI GLI IMMOBILI DI CORSO CARLO ALBERTO, NON SUDDIVSA PER I SINGOLI IMMOBILI, IN QUANTO NON SONO STATI FORNITI I MILLESIMI DI PROPRIETA'. SI DETERMINA DI RIPARTIRE LA SPESA IN QUOTA FRA I TRE LOTTI, PER UN IMPORTO DI € 82,51.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA L'ESECUTATO E' DECEDUTO. OCCORRE COMPILARE LA SUCCESSIONE PER AGGIORNAMENTO DELLA CORRETTA TITOLARITA'.

CONFINI

IL BENE CONFINA A NORD ED EST CON IMMOBILI NON INCLUSI NELL'ESECUZIONE, A SUD E OVEST CON AREA ESTERNA COMUNE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	251,50 mq	268,00 mq	1	268,00 mq	2,85 m	T

Totale superficie convenzionale:	268,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	268,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL BENE SI TROVA IN ZONA PERIFERICA CON VOCAZIONE ARTIGIANALE COMMERCIALE, SONO PRESENTI CAPANNONI E CENTRI COMMERCIALI.

BEN COLLEGATA CON LE VIE CHE CONDUCONO AL CENTRO CITTADINO MA ANCHE A IMPORTANTI STRUTTURE SANITARIE.

L'AREAPORTO E' A POCHI CHILOMETRI, AGEVOLMENTE RAGGIUNGIBILE DATA LA PROSSIMITA' DELLA STRADA STATALE.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1982 al 04/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 561, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2
Dal 30/06/1987 al 26/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 561, Sub. 3, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 250 Rendita € 0,58 Piano T
Dal 04/12/1995 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 561, Sub. 3, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 1.291,14 Piano T
Dal 21/02/2025 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 561, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 248 Superficie catastale 264 mq Rendita € 1.477,32 Piano T

L'ESECUTATO E' DEFUNTO, OCCORRE AGGIORNARE LA DITTA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	561	15	3	C2	2	248	264 mq	1447,32 €	T	

Corrispondenza catastale



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

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E DEL RILIEVO ESEGUITO, SI SONO RISCONTRATE DELLE DIFFERENZE FRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DEI LUOGHI CONSISTENTI NELLA RAPPRESENTAZIONE IN Pianta DI UNA SCALA NON ESISTENTE, OLTRE ALLA DICHIARAZIONE DELLE ALTEZZE CHE NON SONO DICHIARATE IN MODO ERRATO RISPETTO ALLE REALI MISURE.

SI RILEVA CHE L'ATTUALE CLASSAMENTO E TRASFORMAZIONE IN D8 E' STATA PRESENTATA SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE URBANISTICA.



SU AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SI E' PROCEDUTO CON L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA AL CATASTO FABBRICATI, IL BENE E' STATO DENUNCIATO NUOVAMENTE IN C2

STATO CONSERVATIVO

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, PIENO DI MATERIALI DI VARIA TIPOLOGIA E NATURA

L'AREA ESTERNA DA CUI SI ACCEDE E' DELIMITATA DA UN MURO DI SOSTEGNO GRAVEMENTE DANNEGGIATO, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ERA PUNTELLATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura verticale dell'edificio è realizzata struttura in cemento armato, con tamponatura in laterizio, data l'epoca di realizzazione i solai potrebbero essere in laterocemento; la copertura è a quattro falde con finitura in laterizio.

Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni in quanto non oggetto di indagine puntuale.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate come pure il soffitto, nel bagno è presente un rivestimento in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con elementi in monocottura posate a correre.

Gli infissi esterni sono realizzati in metallo con vetro semplice.

L'accesso avviene tramite area esterna da porta a vetri in metallo, la porta del bagno è in laminato finitura ciliegio.

Non è presente l'impianto termico, l'impianto elettrico è fuori traccia.

Costituisce parte dell'unità una centrale termica in disuso, posta in adiacenza del magazzino, con accesso esterno su corte tramite porta in metallo.



Durante i sopralluoghi, non era presenti utenze collegate pertanto non si può dire se l'impianto elettrico è autonomo e indipendente o con altre unità.

Si evidenzia che nella parete controterra sono presenti importanti infiltrazioni dai acqua, con muffa e degrado dell'intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1996 al 25/02/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SANDRO SCOCCIANTI	09/02/1996	236451	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ANCONA	26/02/1996		2396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ESECUTATO E' DECEDUTO, LA DITTA DEVE ESSERE VARIATA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA-CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 30/07/2009
Reg. gen. 17219 - Reg. part. 4065
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 2,993 %
Rogante: NOTAIO SCOCCIANTI SANDRO
Data: 29/07/2009
N° repertorio: 312025/54130

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 18/02/2025
Reg. gen. 3108 - Reg. part. 2074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN ZONA D- ART. 34 CP8 -CP 9- ZTO art. 61- Zt 18 arti.62.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

E' STATA FORMULATA LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, SONO STATE CONSEGNATE AL SOTTOSCRITTO PERITO N. 1 TITOLI URBANISTICI:

- C.E. N.98 DEL 08/08/1980

NEL FASCIOLO E' ANNOTATA LA VAR. DEL 03/09/1981, MA NON E' STATA CONSEGNATA COME PURE L'AGIBILITA'.

- 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.

DAL SOPRALLUOGO ED IL RILIEVO ARCHITETTONICO, COMPARATO CON LA DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE, SI RILEVA CHE L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITA' IN MERITO ALLA DISTRIBUZIONE INTERNA COME PURE SULLE ALTEZZE, NELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA NON E' STATA CONSEGNATA L'AGIBILITA' PERTANTO NON E' POSSIBILE STUDIARE IN MODO COMPLETO L'EVENTUALE POSSIBILITA' DI RICHIEDERE O MENO UNA SANATORIA.

PER ESSERE IN GRADO DI DICHIARARE LA POSSIBILITA' DI SANATORIA O MENO, OCCORRE UNO STUDIO PUNTUALE CON UN CONFRONTO DEDICATO, CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

E' STATO RICHIESTO ALL'AMMINISTRATORE LA SITUZIONE CONTABILE, RISULTANO DA PAGARE € 7071,92.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A NEGOZIO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO

AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA PUBBLICA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 494, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 497

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

Valore di stima del bene: € 64.155,00

LA STIMA E' STATA REALIZZATA APPLICANDO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI. PER MAGGIORE SICUREZZA SI SONO EFFETTUATE RICERCHE DI MERCATO PER BENI SIMILI PRESENTI NELLA ZONA, CONFERMANDO IL DATO APPLICATO.

LE DIFFORMITA' POTRANNO ESSERE SANATE CON UNA PRATICA IN SANATORIA E REALIZZANDO IL MURO DI DIVISIONE CON LE ALTRE UNITA' CONFINANTI, COSTI COMPUTATI IN € 8000,00.

DAL VALORE CALCOLATO DOVRANNO ESSERE DETRATTI I DEBITI DEL CONDOMINIO, COMUNICATI DALL'AMMINISTRATORE CHE AMMONTANO A € 247,53, ASSEGNATI A CIASCUN LOTTO IN QUOTA PARI A 1/3 PER € 82,51.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C	67,40 mq	910,00 €/mq	€ 64.155,00	100,00%	€ 64.155,00
				Valore di stima:	€ 64.155,00

Valore di stima: € 64.155,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	82,51	€

Valore finale di stima: € 64.072,49

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18 TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 775, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 106.920,00

LA STIMA E' STATA REALIZZATA APPLICANDO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI. PER MAGGIORE SICUREZZA SI SONO EFFETTUATE RICERCHE DI MERCATO PER BENI SIMILI PRESENTI NELLA ZONA, CONFERMANDO IL DATO APPLICATO. IL VALORE APPLICATO CONSIDERA LO STATO DI MANUTENZIONE.

LE DIFFORMITA' POTRANNO ESSERE SANATE CON UNA PRATICA IN SANATORIA, I CUI COSTI SONO QUANTIFICATI IN € 5000,00.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90 TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 494, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.880,00

LA STIMA E' STATA REALIZZATA APPLICANDO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI. PER MAGGIORE SICUREZZA SI SONO EFFETTUATE RICERCHE DI MERCATO PER BENI SIMILI PRESENTI NELLA ZONA, CONFERMANDO IL DATO APPLICATO. IL VALORE APPLICATO CONSIDERA LO STATO DI MANUTENZIONE.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12 TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE UN ACCESSO UBICATO SU VIA RAFFAELLO SANZIO. IL BENE COSTITUISCE IL PASSAGGIO PER LE ALTRE UNITA' DEL LOTTO 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 496, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 495 sub 1

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

Valore di stima del bene: € 100.856,50

LA STIMA E' STATA REALIZZATA APPLICANDO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI. PER MAGGIORE SICUREZZA SI SONO EFFETTUATE RICERCHE DI MERCATO PER BENI SIMILI PRESENTI NELLA ZONA, CONFERMANDO IL DATO APPLICATO. IL VALORE APPLICATO CONSIDERA LO STATO DI MANUTENZIONE.

LE DIFFORMITA' POTRANNO ESSERE SANATE CON UNA PRATICA IN SANATORIA, I CUI COSTI SONO QUANTIFICATI IN € 5000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18	267,30 mq	400,00 €/mq	€ 106.920,00	100,00%	€ 106.920,00
Bene N° 3 - Magazzino Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90	9,70 mq	400,00 €/mq	€ 3.880,00	100,00%	€ 3.880,00
Bene N° 4 - Magazzino Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12	234,55 mq	430,00 €/mq	€ 100.856,50	100,00%	€ 100.856,50

Valore di stima:	€ 211.656,50
------------------	--------------

Valore di stima: € 211.656,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	82,51	€

Valore finale di stima: € 211.573,99

DAL VALORE CALCOLATO DOVRANNO ESSERE DETTRATTI I DEBITI DEL CONDOMINIO, COMUNICATI DALL'AMMINISTRATORE CHE AMMONTANO A € 247,53, ASSEGNATI A CIASCUN LOTTO IN QUOTA PARI A 1/3 PER € 82,51.

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12
 TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A LASTRICO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DI TERZA PERSONA, NON INTERESSATO DALLA PROCEDURA
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 495, Sub. 5, Zc. 2, Categoria F5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.650,00
 LA STIMA E' STATA REALIZZATA APPLICANDO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Lastrico solare Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12	15,30 mq	500,00 €/mq	€ 7.650,00	100,00%	€ 7.650,00
				Valore di stima:	€ 7.650,00

Valore di stima: € 7.650,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	82,00	€

Valore finale di stima: € 7.568,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32
 TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON IMMOBILI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA ED ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA UNA CORTE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' CONFINANTI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 561, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 107.200,00
 LA STIMA E' STATA REALIZZATA APPLICANDO IL VALORE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI. IL VALORE APPLICATO CONSIDERA LO STATO DI MANUTENZIONE.
 LE DIFFORMITA' POTRANNO ESSERE SANATE CON UNA PRATICA IN SANATORIA, I CUI COSTI SONO QUANTIFICATI IN € 5000,00.
 DAL VALORE CALCOLATO DOVRANNO ESSERE DETTRATTI I DBITI DEL CONDOMINIO COMUNICATI DALL'AMMINISTRATORE CHE AMMONTANO A € 7071,92.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32	268,00 mq	400,00 €/mq	€ 107.200,00	100,00%	€ 107.200,00
				Valore di stima:	€ 107.200,00

Valore di stima: € 107.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7.071,00	€

Valore finale di stima: € 100.129,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Osimo, li 25/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pizzichini Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - TITOLI URBANISTICI
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - LOTTO DA 1 A 3
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - LOTTO 4
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - LOTTO 4
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - LOTTO 3
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - LOTTO 4
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURE SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI
- ✓ N° 13 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 1
- ✓ N° 14 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C
TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A NEGOZIO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA PUBBLICA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 494, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 497
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

Prezzo base d'asta: € 64.072,49

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18
TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 775, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90
TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 494, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12
TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE UN ACCESSO UBIcato SU VIA RAFFAELLO SANZIO. IL BENE COSTITUISCE IL PASSAGGIO PER LE ALTRE UNITA' DEL LOTTO 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 496, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 495 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

Prezzo base d'asta: € 211.573,99

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12
TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A LASTRICO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DI TERZA PERSONA, NON INTERESSATO DALLA PROCEDURA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 495, Sub. 5, Zc. 2, Categoria F5

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

Destinazione urbanistica: SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN UN'AREA CON DESTINAZIONE ZONA A TESSUTO OMOGENEO URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

Prezzo base d'asta: € 7.568,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32
TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON IMMOBILI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA ED ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA UNA CORTE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' CONFINANTI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 561, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: SECONDO LA ZONIZZAZIONE DI PRG L'IMMOBILE E' INSERITO IN ZONA D-ART. 34 CP8 -CP 9- ZTO art. 61- Zt 18 arti.62.

Prezzo base d'asta: € 100.129,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.072,49

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA 90/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 494, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 497	Superficie	67,40 mq
Stato conservativo:	AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A NEGOZIO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA VIA PUBBLICA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.573,99

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 775, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	267,30 mq
Stato conservativo:	AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SI RILEVA LA PRESENZA DI UNO SCARICO UTILIZZATO PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA UN BAGNO DI UNA UNITA' FACENTE PARTE DEL LOTTO 2, MA DISTINTA CON ALTRO IDENTIFICATIVO E COMUNQUE UN BENE DELLA PROCEDURA		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBIcato AL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Magazzino

Ubicazione:	Ancona (AN) - CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA, 90		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 494, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	9,70 mq
Stato conservativo:	AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, PIENO DI MATERIALE DI VARIA NATURA.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DELLA PROCEDURA, NON HA ACCESSO AUTONOMO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Magazzino

Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 496, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2, Graffato 495 sub 1	Superficie	234,55 mq
Stato conservativo:	AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SI RILEVA CHE LO SCARICO DEL BAGNO RPESENTE NELL'IMMOBILE AVVIENTE SU ALTRA UNITA' DELLO STESSO LOTTO.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE UN ACCESSO UBICATO SU VIA RAFFAELLO SANZIO. IL BENE COSTITUISCE IL PASSAGGIO PER LE ALTRE UNITA' DEL LOTTO 2.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.568,00

Bene N° 5 - Lastrico solare

Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA LORENZO LOTTO, 12
--------------------	-------------------------------------

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 495, Sub. 5, Zc. 2, Categoria F5	Superficie	15,30 mq
Stato conservativo:	IL BENE NON E' ACCESSIBILE NON SI PUO ESPRIMERE NULLA SULLO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A LASTRICO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON ABITAZIONI E ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE ALTRO IMMOBILE DI TERZA PERSONA, NON INTERESSATO DALLA PROCEDURA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.129,00

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA ACHILLE GRANDI, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 561, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	268,00 mq
Stato conservativo:	AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO IL BENE ERA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, PIENO DI MATERIALI DI VARIA TIPOLOGIA E NATURA L'AREA ESTERNA DA CUI SI ACCEDE E' DELIMITATA DA UN MURO DI SOSTEGNO GRAVEMENTE DANNEGGIATO, AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO ERA PUNTELLATO.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE DESTINATO A MAGAZZINO DI PROPRIETA' DI **** Omissis ****, UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO, IN ZONA CON IMMOBILI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA ED ATTIVITA' COMMERCIALI. L'ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DA UNA CORTE COMUNE CON LE ALTRE UNITA' CONFINANTI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		