

TRIBUNALE DI ANCONA

FALLIMENTO n. 3/2023

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - 2° STRALCIO -

Locali magazzino con lastrico solare, corte e area urbana

via Buozzi snc, Ancona

Giudice Delegato
Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatore fallimentare
Avv. Luca Cortellucci

SOMMARIO

Titolarità.....	5
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	5
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	6
Bene N° 4 - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	6
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	7
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	7
Bene N° 4 - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	8
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	8
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	9
Bene N° 4 - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	9
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	10
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	10
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	11
Bene N° 4 - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	11
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	11
Patti.....	12
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	12
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	12
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	12
Bene N° 4 - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	12
Bene N° 2 - Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	13
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T.....	13

Bene N° 4 – Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	13
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	13
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	13
Bene N° 4 – Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	14
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	14
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	15
Bene N° 4 – Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	16
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	18
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	18
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	18
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	19
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	20
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	20
Bene N° 4 – Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	20
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	20
Bene N° 2 – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	20
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	21
Bene N° 4 – Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	21
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	21
Stima	21
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 2	25

PREMESSA

Su nomina del Curatore fallimentare Dott. Avv. Luca Cortellucci, autorizzata dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Filippello in data 06/03/2023, il sottoscritto CTU Geom. Alfredo Frati è stato incaricato di redigere una perizia di stima dell'intero compendio immobiliare facente capo alla società

consistente in beni siti nei Comuni di Ancona, Numana (AN) e Polverigi (AN). Il presente stralcio di perizia riguarda gli immobili di seguito indicati:

- **Bene N° 1** - Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T
- **Bene N° 4** - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'edificio è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche simili. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri.

Il bene, catastalmente posto al primo piano sottostrada, in realtà è al piano terra rispetto all'ingresso da via Buoizzi, ed è parte di una costruzione ad un unico piano fuori terra con lastrico solare soprastante e tettoia verosimilmente in cemento-amianto realizzata sulla corte comune antistante. La costruzione ospita in aderenza un'altra unità immobiliare anch'essa destinata a magazzino (Magazzino 2), coperta dallo stesso lastrico solare, con antistante la stessa tettoia, ed attualmente posta in comunicazione con la presente unità tramite l'apertura di una porta interna. È costruita in aderenza ad altri edifici a destinazione industriale/artigianale.

Ha struttura in cemento armato realizzata agli inizi degli anni '80, di forma pressoché rettangolare, con copertura piana. All'interno è presente un locale wc. L'immobile, realizzato controterra, non ha finestre; l'unica apertura è la serranda basculante di ingresso. È dotato di impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è di circa metri 4. L'accesso avviene tramite un piazzale ad uso comune situato lungo via Buoizzi.

La tettoia, sporgente 4,65 m dalla parete, si sviluppa lungo la facciata dei due magazzini ed ha un'altezza media di circa 3,60 m. Poggia su pilastri in acciaio e su un'orditura di travi reticolari anch'essa in acciaio

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'edificio è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche simili. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri.

Il bene, catastalmente posto al primo piano sottostrada, in realtà è al piano terra rispetto all'ingresso da via Buoizzi, ed è parte di una costruzione ad un unico piano fuori terra con lastrico solare soprastante e tettoia verosimilmente in cemento-amianto realizzata sulla corte comune antistante. La costruzione ospita in aderenza

un'altra unità immobiliare anch'essa destinata a magazzino (Magazzino 1), coperta dallo stesso lastrico solare, con antistante la stessa tettoia, ed attualmente posta in comunicazione con la presente unità tramite l'apertura di una porta interna. È costruita in aderenza ad altri edifici a destinazione industriale/artigianale.

Ha struttura in cemento armato realizzata agli inizi degli anni '80, di forma pressoché rettangolare, con copertura piana. L'immobile, realizzato controterra, non ha finestre; l'unica apertura è la serranda basculante di ingresso. È dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è di circa metri 4. L'accesso avviene tramite un piazzale ad uso comune situato lungo via Buoizzi.

La tettoia, sporgente 4,65 m dalla parete, si sviluppa lungo la facciata dei due magazzini ed ha un'altezza media di circa 3,60 m. Poggia su pilastri in acciaio e su un'orditura di travi reticolari anch'essa in acciaio.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il lastrico solare rappresenta la copertura dei magazzini 1 e 2 (Bene n. 1 e Bene n. 2). È di forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa 10 x 9,5 m. Per l'accesso da via Buoizzi è presente una scala esterna sulla corte comune. Il piano di calpestio è pavimentato in cemento, il parapetto è in calcestruzzo.

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. La corte ha forma rettangolare con dimensioni di circa 26 x 5 m, con accesso da via Buoizzi. È asfaltata e confinante con una corte comune rappresentata dalla particella 616.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. L'area ha forma rettangolare con dimensioni di circa 7,5 x 6,5 m, con accesso da via Buoizzi. È asfaltata e confinante con una corte comune rappresentata dalla particella 616.



TITOLARITÀ



BENE N° 1 - MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'immobile appartiene a:



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

•



BENE N° 2 - MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'immobile appartiene a:

-

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

-

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'immobile appartiene a:

-

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

-

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'immobile appartiene a:

-

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

-

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'immobile appartiene a:

-

nonché ai seguenti comproprietari:

- UNICREDIT LEASING SPA (Proprietà 1/2)
Partita IVA: 03648050015
MILANO

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	32,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	4,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	94,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

BENE N° 4 – CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1991 al 27/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 615, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 57 Piano S1
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 615, Sub. 1, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 57 Superficie catastale 64 mq Rendita € 332,65 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1991 al 27/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 615, Sub. 2, Zc. 3

		Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 Piano S1
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 615, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 Superficie catastale 34 mq Rendita € 198,42 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1991 al 27/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 615, Sub. 3, Zc. 3 Categoria F5 Piano T
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 615, Sub. 3, Zc. 3 Categoria F5 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1982 al 14/05/2019	(non presente)	Catasto Terreni Fg. 115, Part. 288 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.30
Dal 14/05/2019 al 22/02/2023	(non presente)	Catasto Terreni Fg. 115, Part. 288 Qualità Corte Superficie (ha are ca) 00.01.30

L'area è censita unicamente in catasto terreni a partita 2 ed è priva di titolarità

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1981 al 24/04/2009		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 619 Categoria CO, Cons. 50 mq Piano T
Dal 24/04/2009 al 28/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 619 Categoria F1, Cons. 50 mq

Dal 28/07/2009 al 27/04/2022	Piano T
	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 619 Categoria F1, Cons. 50 mq Piano T
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023	Catasto Fabbricati Fg. 115, Part. 619 Categoria F1, Cons. 50 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	615	1	3	C2	2	57	64 mq	332,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme, tranne che per l'apertura che mette in comunicazione l'unità in questione con quella adiacente

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	615	2	3	C2	2	34	34 mq	198,42 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le irregolarità catastali sono collegate a quelle urbanistico/edilizie riportate più avanti

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	615	3	3	F5					T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale conformità catastale

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
115	288				Corte		00.01.30			

Corrispondenza catastale

L'area è censita unicamente in catasto terreni a partita 2 ed è priva di titolarità. Si dovrà pertanto provvedere alle necessarie modifiche catastali in modo da attribuire all'area la corretta destinazione e titolarità

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	619			F1		50 mq			T	

Corrispondenza catastale

Agli atti risulta ancora la planimetria catastale antecedente alla divisione del 24/04/2009. Si dovrà pertanto procedere con una rettifica della situazione tramite istanza presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Nell'atto di compravendita Notaio Stacco rep. 61881/4689 del 18/01/1984, con il quale la società fallita vende il magazzino catastalmente identificato al Foglio 115 particella 287, viene riportato, oltre ad altro, che la società venditrice ha concesso servitù di transito pedonale alla parte acquirente sulla particella 615 dello stesso Foglio 115

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Il bene, per la funzione cui è destinato, e non presentando finiture di qualità, può essere considerato in discrete condizioni di manutenzione

BENE N° 2 - MAGAZZIN 20 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Il bene, per la funzione cui è destinato, e non presentando finiture di qualità, può essere considerato in discrete condizioni di manutenzione

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

La pavimentazione è in scarse condizioni di manutenzione

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

La pavimentazione è in buone condizioni di manutenzione

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

La pavimentazione è in buone condizioni di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Le parti comuni riguardano la corte comune identificata con la particella 616 e le altre parti del fabbricato come per legge

BENE N° 2 - MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Le parti comuni riguardano la corte comune identificata con la particella 616 e le altre parti del fabbricato come per legge

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Le parti comuni riguardano la corte comune identificata con la particella 616 e le altre parti del fabbricato come per legge

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Non vi sono parti comuni

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Non vi sono parti comuni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Il magazzino è occupato con contratto di locazione stipulato in data 13/01/2022, di durata 6 anni, dal 15/01/2022 al 14/01/2028 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ancona, il 21/01/2022 alla Serie 3T n. 284

BENE N° 2 - MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Il magazzino è occupato con contratto di locazione stipulato in data 13/01/2022, di durata 6 anni, dal 15/01/2022 al 14/01/2028 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Ancona, il 21/01/2022 alla Serie 3T n. 284

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Il bene è libero

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Il bene è libero

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Il bene è libero

BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1977 al 27/04/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	20/04/1977	973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/05/1977	5150	3874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolò	27/04/2022	7622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	29/04/2022	10360	6788
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1977 al 27/04/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	20/04/1977	973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/05/1977	5150	3874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/04/2022 al 22/02/2023				
		Trasformazione di società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Nicolò	27/04/2022	7622
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ancona	29/04/2022	10360
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 20/04/1977 al 27/04/2022		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Stacco	20/04/1977	973
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ANCONA	04/05/1977	5150
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023		Trasformazione di società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Nicolò	27/04/2022	7622
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ancona	29/04/2022	10360
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1982 al 22/02/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolò	21/01/1982	43456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	01/02/1982	1309	1042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che il bene non risulta incluso nell'atto di trasformazione società del 27/04/2022 Notaio Nicolò Carlo, trascritto in data 29/04/2022 rp 6788, con il quale la società fallita

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1977 al 28/01/1981		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	20/04/1977	973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	04/05/1977	5150	3874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/1981 al 28/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	28/01/1981	34056/2108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	09/02/1981	2101	1497
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2009 al 24/04/2014	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Stacco	28/07/2009	197212/42577	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ANCONA	24/08/2009	18899	11136
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2014 al 27/04/2022	Trasferimento sede sociale			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Busani	24/04/2014	28301/13333	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ANCONA	08/05/2014	6750	4928
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2022 al 22/02/2023	Trasformazione di società			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Nicolò	27/04/2022	7622	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ANCONA	29/04/2022	10360	6788
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 23/02/2023

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465

A favore di

Contro

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 08/03/2023

Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304

A favore di

Contro

Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023.

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 23/02/2023

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465

A favore di

Contro

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 08/03/2023

Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304

A favore di

Contro

Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 23/02/2023

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465

A favore di

Contro

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 08/03/2023

Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304

A favore di

Contro

Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 23/02/2023

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465

A favore di

Contro

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Ancona il 08/03/2023

Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304

A favore di

Contro

Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'edificio è inserito nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'edificio è inserito nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'unità è inserita nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

BENE N° 4 – CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'unità è inserita nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'unità è inserita nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'unico titolo edilizio rinvenuto nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona è il seguente:
- Condono edilizio n.0138600901/1 del 13/03/1987, protocollo n. 18603, per "costruzione di locale al piano seminterrato ad uso magazzino" ex legge 47/85

Non sono presenti né il rilascio della concessione in sanatoria né l'agibilità, per cui la pratica andrà ultimata. Esiste sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella pratica di condono, tranne che per un'apertura che mette il locale in comunicazione col magazzino 2 (Bene n.2), e che pertanto andrà chiusa. L'Attestato di Prestazione Energetica non viene redatto in quanto non richiesto per la tipologia di immobile

BENE N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1

L'unico titolo edilizio rinvenuto nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona è il seguente:
- Condono edilizio n.0138600901/2 del 13/03/1987, protocollo n. 18604, per "costruzione di locale al piano seminterrato ad uso magazzino" ex legge 47/85

Non sono presenti né il rilascio della concessione in sanatoria né l'agibilità, per cui la pratica andrà ultimata. La serranda di ingresso del locale è stata spostata in avanti di circa 85 cm realizzando di fatto un ampliamento rispetto a quanto riportato nella pratica di condono. Lo stato dei luoghi andrà pertanto ripristinato, come anche dovrà essere chiusa l'apertura che mette il locale in comunicazione col magazzino 1 (Bene n.1). L'Attestato di Prestazione Energetica non viene redatto in quanto non richiesto per la tipologia di immobile

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti: - Condono edilizio n.0138600901/1 e n.0138600901/2 del 13/03/1987, protocolli n. 18603 e 18604, per "costruzione di locale al piano seminterrato ad uso magazzino" ex legge 47/85

La regolarità edilizia è legata al completamento della pratica di sanatoria dei due immobili sottostanti (Bene n. 1 e Bene n. 2)

BENE N° 4 - CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T

L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio

STIMA

LOTTO 2

Per la valutazione del lotto il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 62,00 mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame, fornisce una forbice di valori che vanno tra 370 e 480 Euro/mq per magazzini in normale stato di conservazione (anno 2024 - I semestre); tali valori sono riferiti in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Considerando gli elementi a favore della commerciabilità del bene quali la facilità di accesso dalla pubblica via e quelli a sfavore quali la vetustà dell'immobile e la tipologia delle finiture, e tenendo presente che in zona è stata reperita una sola offerta comparabile, consistente in un box auto (al quale questo locale deposito può essere comparato), e per il quale viene richiesto un prezzo di 10.000 Euro per una superficie di 24 mq, viene stabilito un valore unitario di 380 Euro/mq.

Per il lastrico solare viene stabilito un valore unitario pari a 20 Euro /mq, per la corte un valore unitario superiore, pari 100 Euro /mq, perché suscettibile di una migliore utilizzazione, mentre per l'area urbana viene fissato un valore unitario di 60 Euro /mq, per tenere conto della proprietà non esclusiva del bene

- **Bene N° 1 - MAGAZZINO 1 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 615, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.560,00

Per l'ultimazione della pratica urbanistica relativa al condono edilizio dell'immobile e per il ripristino dell'immobile allo stato autorizzato viene stimata una spesa pari a 3.000 Euro

- **Bene N° 2 – MAGAZZINO 2 UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO S1**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 615, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.920,00

Per l'ultimazione della pratica urbanistica relativa al condono edilizio dell'immobile e per il ripristino dell'immobile allo stato autorizzato viene stimata una spesa pari a 4.000 Euro

- **Bene N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T**
Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il lastrico solare rappresenta la copertura dei magazzini 1 e 2 (Bene n. 1 e Bene n. 2). È di forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa 10 x 9,5 m. Per l'accesso da via BuoZZi è presente una scala esterna sulla corte comune. Il piano di calpestio è pavimentato in cemento, il parapetto è in calcestruzzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 615, Sub. 3, Zc. 3, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.900,00

- **Bene N° 4 – CORTE UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T**
Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 288, Qualità Corte
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.000,00

Per provvedere alle modifiche catastali in modo da attribuire all'area la corretta destinazione e titolarità viene stimata una spesa pari a 800 Euro

- **Bene N° 5 - AREA URBANA UBICATA A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI, SNC, PIANO T**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 619, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 1.500,00

Per la rettifica della planimetria catastale tramite istanza presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali viene stimata una spesa pari a 500 Euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Magazzino 1 Ancona (AN) - Via BuoZZi, snc, piano S1	62,00 mq	380,00 €/mq	€ 23.560,00	100,00%	€ 23.560,00

Bene N° 2 – Magazzino 2 Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1	34,00 mq	380,00 €/mq	€ 12.920,00	100,00%	€ 12.920,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	95,00 mq	20,00 €/mq	€ 1.900,00	100,00%	€ 1.900,00
Bene N° 4 - Corte Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	130,00 mq	100,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 5 - Area urbana Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T	50,00 mq	60,00 €/mq	€ 3.000,00	50,00%	€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 52.880,00

Valore di stima: € 52.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ultimazione pratica urbanistica condono edilizio e ripristino allo stato autorizzato (bene 1)	3000,00	€
Ultimazione pratica urbanistica condono edilizio e ripristino allo stato autorizzato (bene 2)	4000,00	€
Sistemazione destinazione e titolarità catastale (bene 4)	800,00	€
Rettifica planimetria catastale (bene 5)	500,00	€

Valore finale di stima: € 44.580,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 21/10/2024

Il C.T.U.
Geom. Frati Alfredo

- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Ispezioni gravami pubblicità immobiliare
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Elaborato fotografico

LOTTO 2

- **Bene N° 1** – Magazzino 1 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1

L'edificio è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche simili. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il bene, catastalmente posto al primo piano sottostrada, in realtà è al piano terra rispetto all'ingresso da via Buoizzi, ed è parte di una costruzione ad un unico piano fuori terra con lastrico solare soprastante e tettoia verosimilmente in cemento-amianto realizzata sulla corte comune antistante. La costruzione ospita in aderenza un'altra unità immobiliare anch'essa destinata a magazzino (Magazzino 2), coperta dallo stesso lastrico solare, con antistante la stessa tettoia, ed attualmente posta in comunicazione con la presente unità tramite l'apertura di una porta interna. È costruita in aderenza ad altri edifici a destinazione industriale/artigianale. Ha struttura in cemento armato realizzata agli inizi degli anni '80, di forma pressoché rettangolare, con copertura piana. All'interno è presente un locale wc. L'immobile, realizzato controterra, non ha finestre; l'unica apertura è la serranda basculante di ingresso. È dotato di impianto elettrico e idrico. L'altezza interna è di circa metri 4. L'accesso avviene tramite un piazzale ad uso comune situato lungo via Buoizzi. La tettoia, sporgente 4,65 m dalla parete, si sviluppa lungo la facciata dei due magazzini ed ha un'altezza media di circa 3,60 m. Poggia su pilastri in acciaio e su un'orditura di travi reticolari anch'essa in acciaio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 615, Sub. 1, Zc. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio è inserito nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** – Magazzino 2 ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano S1

L'edificio è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. Precisamente sorge ad ovest della località, dove sono presenti edifici con caratteristiche simili. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il bene, catastalmente posto al primo piano sottostrada, in realtà è al piano terra rispetto all'ingresso da via Buoizzi, ed è parte di una costruzione ad un unico piano fuori terra con lastrico solare soprastante e tettoia verosimilmente in cemento-amianto realizzata sulla corte comune antistante. La costruzione ospita in aderenza un'altra unità immobiliare anch'essa destinata a magazzino (Magazzino 1), coperta dallo stesso lastrico solare, con antistante la stessa tettoia, ed attualmente posta in comunicazione con la presente unità tramite l'apertura di una porta interna. È costruita in aderenza ad altri edifici a destinazione industriale/artigianale. Ha struttura in cemento armato realizzata agli inizi degli anni '80, di forma pressoché rettangolare, con copertura piana. L'immobile, realizzato controterra, non ha finestre; l'unica apertura è la serranda basculante di ingresso. È dotato di impianto elettrico. L'altezza interna è di circa metri 4. L'accesso avviene tramite un piazzale ad uso comune situato lungo via Buoizzi. La tettoia, sporgente 4,65 m dalla parete, si sviluppa lungo la facciata dei due magazzini ed ha un'altezza media di circa 3,60 m. Poggia su pilastri in acciaio e su un'orditura di travi reticolari anch'essa in acciaio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 615, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'edificio è inserito nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

• **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T

Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. Il lastrico solare rappresenta la copertura dei magazzini 1 e 2 (Bene n. 1 e Bene n. 2). È di forma pressoché rettangolare con dimensioni di circa 10 x 9,5 m. Per l'accesso da via Buoizzi è presente una scala esterna sulla corte comune. Il piano di calpestio è pavimentato in cemento, il parapetto è in calcestruzzo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 615, Sub. 3, Zc. 3, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità è inserita nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

• **Bene N° 4** - Corte ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T

Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. La corte ha forma rettangolare con dimensioni di circa 26 x 5 m, con accesso da via Buoizzi. È asfaltata e confinante con una corte comune rappresentata dalla particella 616

Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 288, Qualità Corte
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità è inserita nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

• **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ancona (AN) - Via Buoizzi, snc, piano T

Il bene è situato in località Baraccola di Ancona, zona a carattere prevalentemente industriale e commerciale, posta a circa sei chilometri in direzione sud dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e dallo svincolo autostradale "Ancona sud", distante circa quattro chilometri. L'area ha forma rettangolare con dimensioni di circa 7,5 x 6,5 m, con accesso da via Buoizzi. È asfaltata e confinante con una corte comune rappresentata dalla particella 616

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 619, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'unità è inserita nel PRG del Comune di Ancona in zona ZT 18 "Baraccola" - Z.S.I. zona artigianale ed industriale - disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: € 44.580,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®