

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Della Monaca Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T.....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Colle Guasco.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	11



Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2 .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2 .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2 .....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2 .....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2 .....	18
Lotto 2.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	20
Stato conservativo .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25

Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	26
Stato conservativo.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 375,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Colle Guasco.....	39



In data 18/08/2023, il sottoscritto Ing. Della Monaca Augusto, con studio in Via Cupramontana, 1 - 60128 - Ancona (AN), email [ing.dellamonaca.augusto@gmail.com](mailto:ing.dellamonaca.augusto@gmail.com), PEC [augusto.dellamonaca@ingpec.eu](mailto:augusto.dellamonaca@ingpec.eu), Tel. 071 891649, Fax 071 891649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Colle Guasco

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piani terra e primo sottostrada, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Trattasi di un posto auto in un garage comune sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 3, piano secondo sottostrada, con accesso dalla corte comune, a cui si accede dalla piazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 3, PIANO T**

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piano terra, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA COLLE GUASCO**

Terreno posizionato alla sommità dello Scalone Nappi, in discesa su Via Colle Guasco e scosceso verso Piazza Anfiteatro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

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

#### **TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/8)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/80)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/80)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/80)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che 5/80 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che 3/80.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Scala condominiale, stessa proprietà, proprietà Morbidelli, salvo altri.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,10 m	T-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,75</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento dispone di n.1 balcone scoperto a livello di 3 mq e di una cantina al primo piano sottostrada di 8 mq (altezza 2,50 m).

Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune, di mq 208, la superficie medesima è stata divisa in parti uguali per il numero dei piani (7) del fabbricato, per un totale di mq 29,7 per piano, assegnando ai 6 piani degli appartamenti 178,2 mq, da ripartirsi tra gli appartamenti secondo le rispettive quote millesimali di proprietà e 29,7 mq al piano del garage comune.

Per l'appartamento di cui trattasi, essendo la quota di proprietà pari a 41 millesimi, l'incidenza condominiale è pari a 7,31 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 0,73 mq).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	218,00 mq	219,00 mq	1	219,00 mq	2,50 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>219,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>1,36</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune, di mq 208, la superficie medesima è stata divisa in parti uguali per il numero dei piani (7) del fabbricato, per un totale di mq 29,7 per piano, assegnando ai 6 piani degli appartamenti 178,2 mq, da ripartirsi tra gli appartamenti secondo le rispettive quote millesimali di proprietà e 29,7 mq al piano del garage comune.

Per il garage di cui trattasi l'incidenza condominiale è pari a 29,7 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 2,97 mq).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che 5/80 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che 3/80.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	194	8	2	A2	4	5,5	97 mq	568,1 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8 della piena proprietà.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	194	3	2	C6	3	219	218 mq	757,8 €	S2	

**Corrispondenza catastale**

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che 5/80 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che 3/80 della piena proprietà.

Sempre dalle visure catastali risulta il numero civico 2, invece del 3, ed il primo piano sottostrada invece del secondo piano sottostrada.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Pessimo.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Buono.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Trattasi di appartamento ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Ancona (AN), alla Piazza Benvenuto Stracca n. 4. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato ai piani terra e primo sottostrada ed è stato costruito nel periodo 1959 - 1961 (licenza di costruzione n. 151- 1959). La cantina è al primo piano sottostrada. Il fabbricato è costituito da n. 17 appartamenti ripartiti sui piani T, 1, 2, 3, 4 e S1 mentre n. 1 garage comune è situato al secondo piano sottostrada, tutti serviti da ascensore. L' ingresso all'appartamento avviene attraverso la scala comune, cui si accede dalla piazza.

Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in pietra, mattoni a vista e intonaco, con solai in cemento armato; la copertura è a terrazza.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, corridoio, cucina, bagno, soggiorno, due camere, cantina al primo piano sottostrada e un balcone. L'immobile ha pareti divisorie in muratura e laterizio in foglio,

intonacate a civile e tinteggiate; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia di marmo e in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; il pavimento della cantina è in cemento, mentre le pareti sono intonacate, ad eccezione della parete esterna che è in cemento. Le porte interne sono in legno ed a vetri; gli infissi esterni sono con telaio in legno, con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in legno; il portoncino d'ingresso è in legno. L'altezza interna dell' appartamento è di 3,10 m. L'impianto di riscaldamento, autonomo, con termosifoni in acciaio, in tutte le stanze e nell' ingresso, e tubazioni sotto traccia, non è funzionante in quanto la caldaia è da installare, previa realizzazione delle tubazioni di collegamento ai termosifoni e dell'alimentazione al gas metano, all'acqua ed all'impianto elettrico. L'impianto elettrico è del tipo con cavi passati sotto traccia. L'impianto idrico è presente.

Non c'è alimentazione elettrica, né fornitura di acqua e gas metano.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Trattasi di un posto auto in un garage comune, ubicato nel Comune di Ancona (AN), alla Piazza Benvenuto Stracca n. 3. Il garage, del quale i 3/80 della quota di 1/10 (corrispondente ad un un posto auto) sono oggetto di pignoramento, è ubicato al piano secondo sottostrada ed è stato costruito nel periodo 1959 - 1961 (licenza di costruzione n. 151- 1959). Il fabbricato è costituito da n. 17 appartamenti ripartiti sui piani T, 1, 2, 3, 4 e S1 mentre il garage comune è situato al secondo piano sottostrada, tutti serviti da ascensore. L' ingresso al garage avviene dalla corte comune, cui si accede dalla piazza.

Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in pietra, mattoni a vista e intonaco, con solai in cemento armato; la copertura è a terrazza.

Il pavimento è in cemento, mentre le pareti sono intonacate.

L'altezza interna è di 2,50 m.

L'accesso avviene tramite una serranda metallica motorizzata, scorrevole orizzontalmente.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1962 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Ricci	26/02/1962	47749	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Ancona	17/03/1962	2642	1822
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/1962 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Ricci	26/02/1962	47749	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Ancona	17/03/1962	2642	1822
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/11/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/12/2023	22815	16073
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Padova	12/03/2012	109	9990		
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	19/10/2023	22816	16074
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di BORGHESI ANNA MARIA</b>	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	19/10/2023	22817	16075
<b>Registrazione</b>			
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 attualmente invariata.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che di 5/8 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che di 3/8 della piena proprietà.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1979	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sabatini	30/10/1979	108096	
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
<b>Registrazione</b>					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Ancona	16/11/1979	6993	
Dal 30/10/1979	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sabatini	30/10/1979	108096	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Ancona	17/03/1962	2642	1822
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ancona	16/11/1979	6993	
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/11/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/12/2023	22815	16073
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Padova	12/03/2012	109	9990
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22816	16074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di BORGHESI ANNA MARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22817	16075

ASTE GIUDIZIARIE®			
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 attualmente invariata.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che di 5/80 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/20 della piena proprietà invece che di 3/80 della piena proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **sequestro conservativo**  
Trascritto a Ancona il 26/03/2019  
Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

### Oneri di cancellazione

Costi cancellazione formalità:  
- sequestro conservativo: €. 294,00.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Ancona il 26/03/2019

Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

### Oneri di cancellazione

Costi cancellazione formalità:

- sequestro conservativo: €. 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n. 4, in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Area sottoposta ai seguenti vincoli

- parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5)

- PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39

- limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco

- Beni Culturali: PR40-11/02/1965

- rischio archeologico: noto interesse come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

Il posto auto si trova in un garage comue che fa parte di un immobile che sorge nel Comune Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n. 3, in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Area sottoposta ai seguenti vincoli

- parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5)

- PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39

- limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco

- Beni Culturali: PR40-11/02/1965

- rischio archeologico: noto interesse  
come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1**

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

Sono presenti vincoli parz. integrità facciata (art.34 CP13) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CP15). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Costruito nel 1959 con licenza di costruzione n. 151/59 del 20.10.1959. Autorizzazione abitabilità/agibilità rilasciata in data 16.01.1961.

### ***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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20231212-042002-00088 della Regione Marche, allegato).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2**

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

Sono presenti vincoli parz. integrità facciata (art.34 CP13) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CP15). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Costruito nel 1959 con licenza di costruzione n. 151/59 del 20.10.1959. Autorizzazione abitabilità/agibilità rilasciata in data 16.01.1961. Ampliato successivamente senza titolo abilitativo e sanato con il permesso di costruire in sanatoria n. 203/2014 rilasciato in data 04.12.2014 ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 41.

Spese ordinarie annue: € 427,74.

Spese pregresse insolute anni 2022 e 2023: € 618,90.

Non ci sono cause in corso.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà del posto auto: 1 su 11,25.

Spese ordinarie annue: € 28,51.

Spese pregresse insolute anni 2022 e 2023: € 20,49.

Non ci sono cause in corso.

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T

#### TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)  
nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/8)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/8)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8.

## CONFINI

Scala condominiale, stessa proprietà, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,44</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune, di mq 208, la superficie medesima è stata divisa in parti uguali per il numero dei piani (7) del fabbricato, per un totale di mq 29,7 per piano, assegnando ai 6 piani degli appartamenti 178,2 mq, da ripartirsi tra gli appartamenti secondo le rispettive quote millesimali di proprietà e 29,7 mq al piano del garage comune.

Per l'appartamento di cui trattasi, essendo la quota di proprietà pari a 10 millesimi, l'incidenza condominiale è pari a 1,78 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 0,18 mq).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	194	6	2	A2	2	2	41 mq	149,77 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8 della piena proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Pessimo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Ancona (AN), alla Piazza Benvenuto Stracca n. 4. L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito nel periodo 1959 - 1961 (licenza di costruzione n. 151- 1959). Il fabbricato è costituito da n. 17 appartamenti ripartiti sui piani T, 1, 2, 3, 4 e S1 mentre n. 1 garage comune è situato al secondo piano sottostrada, tutti serviti da ascensore. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso la scala comune, cui si accede dalla piazza.

Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in pietra, mattoni a vista e intonaco, con solai in cemento armato; la copertura è a terrazza.

L'appartamento pignorato è costituito da ingresso, bagno e soggiorno con angolo cottura e zona notte.

L'immobile ha pareti divisorie in muratura e laterizio in foglio, in parte intonacate a civile e tinteggiate ed in parte tappezzate; i pavimenti sono in mattonelle di graniglia di marmo. Le pareti del bagno sono, in parte, in ceramica. Le porte interne sono in legno ed a vetri; gli infissi esterni sono con telaio in legno, con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in legno, uno e con telaio metallico, senza tapparella, l'altro; nel bagno, la parete che confina con la scala comune, è, in parte, in mattonvetro; il portoncino d'ingresso è blindato. L'altezza interna dell'appartamento è di 3,10 m. L'impianto di riscaldamento, autonomo, con termosifoni in acciaio nel

soggiorno, e tubazioni sotto traccia, non è funzionante in quanto la caldaia è da installare, previa realizzazione delle tubazioni di collegamento ai termosifoni e dell'alimentazione al gas metano, all'acqua ed all'impianto elettrico. Deve essere installato anche un termosifone nel bagno. L'impianto elettrico è del tipo con cavi passati sotto traccia. L'impianto idrico è presente.

Non c'è alimentazione elettrica, né fornitura di acqua e gas metano.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1988 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sabatini	21/12/1988	9390	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ancona	09/01/1989	129			
Dal 21/12/1988 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sabatini	21/12/1988	9390	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ancona	09/01/1989	129			
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/11/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/12/2023	22815	16073
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Padova	12/03/2012	109	9990		
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22816	16074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di BORGHESI ANNA MARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22817	16075
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 attualmente invariata.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che di 5/8 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che di 3/8 della

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Ancona il 26/03/2019

Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

### Oneri di cancellazione

Costi cancellazione formalità:

- sequestro conservativo: €. 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n. 4, in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Area sottoposta ai seguenti vincoli

- parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5)

- PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39

- limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco

- Beni Culturali: PR40-11/02/1965

- rischio archeologico: noto interesse

come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sono presenti vincoli parz. integrità facciata (art.34 CP13) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CP15).

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Costruito nel 1959 con licenza di costruzione n. 151/59 del 20.10.1959. Autorizzazione abitabilità/agibilità rilasciata in data 16.01.1961. Concessione per cambio di destinazione da ufficio ad appartamento n. 1176/C del 21.11.1988.

Sotto il davanzale della finestra del soggiorno, che affaccia sulla corte comune adiacente a Via Ferretti, è presente un'apertura rettangolare larga 0,65 m ed alta 0,76 m, che, per effetto del vincolo sulla facciata, deve essere chiusa ripristinando il muro.

Nella corte comune adiacente a Via Ferretti, sono presenti n.4 condizionatori, posizionati sulla parte bassa della facciata perpendicolare alla finestra del soggiorno e riconducibili ad altri appartamenti situati ai piani terra, primo e secondo dello stesso fabbricato.

Tali condizionatori, visibili dalla pubblica via, sono stati installati in difformità a quanto previsto dall' art. 66, comma 4 del vigente Regolamento Edilizio Comunale di Ancona. Pertanto, si può richiedere al Comune di Ancona di intervenire sui rispettivi proprietari per la loro rimozione.

Peraltro, le emissioni sonore e termiche dei predetti costituiscono un pregiudizio alla normale vivibilità dell'appartamento.

#### **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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20231212-042002-00085 della Regione Marche, allegato).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 10.

Spese ordinarie annue: € 104,11.

Spese pregresse insolute anni 2022 e 2023: € 39,04.

Non ci sono cause in corso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Colle Guasco

**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 3/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3 della piena proprietà invece che 9/12 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 della piena proprietà invece che 3/12.

**CONFINI**

Via Colle Guasco, part. 113.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale <sup>e</sup>	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>300,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 5/8 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà invece che 3/8.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	112				Incolto produttivo		00 03 00 mq	0,03 €	0,02 €	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3 della piena proprietà invece che 9/12 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 della piena proprietà invece che 3/12 della piena proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Incolto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo incolto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1961 al 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Ricci	01/03/1961	44260	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	03/03/1961	1885	1295
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/06/2003 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Successione in morte di RUSSO GIOVANNI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/06/2003 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>successione in morte di RUSSO GIOVANNI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/06/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Macerata	04/06/2003	7	627
Dal 04/06/2003 al 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>successione in morte di RUSSO GIOVANNI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Macerata	04/06/2003	7	627
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/11/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22815	16073
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Padova	12/03/2012	109	9990
Dal 02/11/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di RUSSO ROCCO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22816	16074
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/2017	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di BORGHESI ANNA MARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	19/10/2023	22817	16075



		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 attualmente invariata.

Dalle visure catastali risultano proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/3 della piena proprietà invece che di 9/12 della piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 della piena proprietà invece che di 3/12 della piena proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **sequestro conservativo**  
 Trascritto a Ancona il 26/03/2019  
 Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238  
 Quota: 1/2  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

### Oneri di cancellazione

Costi cancellazione formalità:  
 - sequestro conservativo: €. 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, posizionato nel Comune Ancona, Via del Guasco, come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona, ricade in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Area sottoposta ai seguenti vincoli

- parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5)
- PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39
- limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco
- Beni Culturali: PR40-11/02/1965
- rischio archeologico: noto interesse.

Dall'esame della TAV 7A maggio 2018 del P.R.G. vigente il terreno risulta destinato a verde attrezzato (V) in ZONA DI SERVIZI DI QUARTIERE di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1 Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piani terra e primo sottostrada, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8) Valore di stima del bene: € 51.308,25

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, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

Costi a carico dell'acquirente:

Installazione caldaia, collegamento ai termosifoni ed allaccio gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico:

€ 6.000,00

Conformità impianto elettrico: € 1.000,00

Conformità impianto idrico: € 1.000,00

Complessivi € 8.000,00 da dedurre dal totale di € 51.308,25 del valore della quota di 3/8 che diventa € 43.308,25

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2

Trattasi di un posto auto in un garage comune sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 3, piano secondo sottostrada, con accesso dalla corte comune, a cui si accede dalla piazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/80)

Valore di stima del bene: € 5.826,71

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, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1	97,73 mq	1.400,00 €/mq	€ 136.822,00	37,50%	€ 51.308,25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2	221,97 mq	700,00 €/mq	€ 155.379,00	3,75%	€ 5.826,71
Valore di stima:					€ 57.134,96



## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piano terra, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)

Valore di stima del bene: € 15.442,50

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, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

Costi a carico dell'acquirente:

Installazione caldaia, installazione termosifone nel bagno, collegamento ai termosifoni ed allaccio gas, acqua ed impianto elettrico, inclusa conformità impianto termico:



€ 4.000,00

Conformità impianto elettrico: € 1.000,00

Conformità impianto idrico: € 1.000,00

Eliminazione apertura sotto davanzale finestra e ripristino muro: € 500,00

Complessivi € 6.500,00 da dedurre dal totale di € 15.442,50 del valore della quota di 3/8 che diventa € 8.942,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T	41,18 mq	1.000,00 €/mq	€ 41.180,00	37,50%	€ 15.442,50
				Valore di stima:	€ 15.442,50

### LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Colle Guasco  
Terreno posizionato alla sommità dello Scalone Nappi, in discesa su Via Colle Guasco e scosceso verso Piazza Anfiteatro.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 112, Qualità Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/12)  
Valore di stima del bene: € 375,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
ubicazione  
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sussistenza di  
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta  
a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per mq che il valore complessivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Ancona (AN) - Via Colle Guasco	300,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.500,00	25,00%	€ 375,00
				Valore di stima:	€ 375,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Della Monaca Augusto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU N.176602 del 13.10.2023 (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia - 151-1959
- ✓ Foto - appartamento sub 8
- ✓ Planimetrie catastali - sub 8, sub 6 e sub 3
- ✓ Visure e schede catastali - sub 8, sub 6, sub 3 e part 112
- ✓ Altri allegati - verbale IOP 28.09.2023
- ✓ Altri allegati - avviso IOP con avviso ricevimento e ricevuta consegna
- ✓ Altri allegati - permesso costruzione 203-2014
- ✓ Foto - posto auto sub 3
- ✓ Foto - appartamento sub 6
- ✓ Altri allegati - Tav 7A\_maggio2018
- ✓ Foto - terreno part 112
- ✓ Altri allegati - concessione 1176\_C del 21.11.1988 per cambio destinazione
- ✓ Altri allegati - attestato\_20231212-042002-00085 sub 6
- ✓ Altri allegati - attestato\_20231212-042002-00088 sub 8



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1  
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piani terra e primo sottostrada, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n. 4, in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Area sottoposta ai seguenti vincoli - parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5) - PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39 - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco - Beni Culturali: PR40-11/02/1965 - rischio archeologico: noto interesse come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2  
Trattasi di un posto auto in un garage comune sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 3, piano secondo sottostrada, con accesso dalla corte comune, a cui si accede dalla piazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/80)  
Destinazione urbanistica: Il posto auto si trova in un garage comune che fa parte di un immobile che sorge nel Comune Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n. 3, in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Area sottoposta ai seguenti vincoli - parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5) - PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39 - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco - Beni Culturali: PR40-11/02/1965 - rischio archeologico: noto interesse come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T  
Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piano terra, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/8)  
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n. 4, in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Area sottoposta ai seguenti vincoli - parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5) - PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39 - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco - Beni Culturali: PR40-11/02/1965 - rischio archeologico: noto interesse come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via Colle Guasco  
Terreno posizionato alla sommità dello Scalone Nappi, in discesa su Via Colle Guasco e scosceso verso

Piazza Anfiteatro.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 112, Qualità Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/12)  
Destinazione urbanistica: Il terreno, posizionato nel Comune Ancona, Via del Guasco, come da certificato di destinazione urbanistica prot. n. 176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona, ricade in zona "A - prevalentemente residenziale", di cui all'art. 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. Area sottoposta ai seguenti vincoli - parz. integrità facciata (art. 34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art. 34 CPI5) - PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art. 39 - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco - Beni Culturali: PR40-11/02/1965 - rischio archeologico: noto interesse. Dall'esame della TAV 7A maggio 2018 del P.R.G. vigente il terreno risulta destinato a verde attrezzato (V) in ZONA DI SERVIZI DI QUARTIERE di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 375,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 4, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3/8
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	97,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pessimo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piani terra e primo sottostada, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 3, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3/80
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	221,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un posto auto in un garage comune sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 3, piano secondo sottostada, con accesso dalla corte comune, a cui si accede dalla piazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento	
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Piazza Benvenuto Stracca 4, interno 3, piano T

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3/8
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 194, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	41,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pessimo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito in Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca, civico 4, piano terra, con accesso dalla scala comune, a cui si accede dalla piazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 375,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Colle Guasco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3/12
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 112, Qualità Incolto produttivo	<b>Superficie</b>	300,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno posizionato alla sommità dello Scalone Nappi, in discesa su Via Colle Guasco e scosceso verso Piazza Anfiteatro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 4, PIANO T-S1

**Trascrizioni**

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Ancona il 26/03/2019

Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 3, PIANO S2

**Trascrizioni**

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Ancona il 26/03/2019

Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - PIAZZA BENVENUTO STRACCA 4, INTERNO 3, PIANO T

**Trascrizioni**

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Ancona il 26/03/2019

Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.



- **sequestro conservativo**

Trascritto a Ancona il 26/03/2019

Reg. gen. 6495 - Reg. part. 4238

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Sebbene dalle visure catastali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulti proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà la stessa è proprietaria della quota di 3/8 della piena proprietà.

