

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

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

contro

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



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



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58.....	9
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 7</b> - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 8</b> - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 9</b> - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo.....	11
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo.....	11
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162 .....	11
Lotto 1 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo .....	17



Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 4.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Lotto 5.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27



Lotto 6.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità .....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali .....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	30
Regolarità edilizia .....	30
Lotto 7 .....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità .....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali .....	32
Stato conservativo .....	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Lotto 8.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità .....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali .....	35
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione .....	36
Regolarità edilizia .....	36
Lotto 9.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità .....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37



Dati Catastali .....	38
Stato conservativo .....	38
Parti Comuni.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	38
Regolarità edilizia .....	39
Lotto 10 .....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità .....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali .....	40
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione .....	41
Regolarità edilizia .....	42
Lotto 11 .....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità .....	42
Consistenza .....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali .....	43
Stato conservativo .....	44
Parti Comuni.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione .....	44
Regolarità edilizia .....	45
Lotto 12 .....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità .....	45
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali .....	47
Stato conservativo .....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	47
Normativa urbanistica.....	47



Stima / Formazione lotti.....	48
<b>Lotto 1</b> .....	48
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	50
<b>Lotto 4</b> .....	51
<b>Lotto 5</b> .....	51
<b>Lotto 6</b> .....	52
<b>Lotto 7</b> .....	53
<b>Lotto 8</b> .....	54
<b>Lotto 9</b> .....	55
<b>Lotto 10</b> .....	55
<b>Lotto 11</b> .....	56
<b>Lotto 12</b> .....	57
Riepilogo bando d'asta.....	59
<b>Lotto 1</b> .....	59
<b>Lotto 2</b> .....	59
<b>Lotto 3</b> .....	59
<b>Lotto 4</b> .....	59
<b>Lotto 5</b> .....	59
<b>Lotto 6</b> .....	60
<b>Lotto 7</b> .....	60
<b>Lotto 8</b> .....	60
<b>Lotto 9</b> .....	60
<b>Lotto 10</b> .....	60
<b>Lotto 11</b> .....	61
<b>Lotto 12</b> .....	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E. ....	62
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 342.778,00</b> .....	62
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.903,00</b> .....	62
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.875,00</b> .....	62
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 28.870,00</b> .....	63
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 86.766,00</b> .....	63
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 104.079,00</b> .....	64
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 63.983,00</b> .....	64
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 41.860,00</b> .....	64
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 29.180,00</b> .....	65
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 64.004,00</b> .....	65
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 56.586,00</b> .....	66





## INCARICO

---

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Strada Frazione Montesicuro n.58
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 8** - Laboratorio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162

## DESCRIZIONE

---

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

---

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MATAS, 40 (EX 19), PIANO 3**

---

Appartamento al piano 3° di edificio condominiale completamente al grezzo, senza impianti né finiture

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

---

Magazzino fatiscente

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

---

Terreno agricolo incolto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - FRAZ. ASPIO, 58**

---

Appartamento inserito in edificio bifamiliare, costituito da ingresso-cucina, cameretta, bagno e camera matrimoniale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

---

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

#### **BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA**

---

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

---

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

#### **BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO TERRA**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO**

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162, PIANO PRIMO**

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA I MAGGIO 162**

Terreno al momento destinato a parcheggio, recintato con accesso possibile attraverso cancello con apertura manuale. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

confini

Nord: particella 55 altra proprietà

Sud, Est, Ovest: particella 249 altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,65 mq	172,42 mq	1	172,42 mq	3,00 m	terra

Abitazione	103,92 mq	149,32 mq	1	149,32 mq	3,00 m	primo
Loggia	17,99 mq	17,99 mq	0,40	7,20 mq	3,00 m	terra
Balcone scoperto	5,50 mq	6,39 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	primo
Giardino	1139,18 mq	1139,18 mq	0,18	205,05 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>535,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>535,59 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catastale			
	135	54	3	3	A3	6	12,5	363 mq	1162,03 €	T-1	
	135	55		3	A3	6	12,5	363 mq	1162,03 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

### STATO CONSERVATIVO

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

### PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. Va tuttavia precisato che l'accesso avviene al momento attraverso passaggio sulla corte della particella 185, che costituisce altro lotto di vendita (lotto 5) sempre dello stesso esecutato, e la corte della particella 184 appartenente a terzo soggetto non parte della procedura. Non sono state riscontrate servitù di passaggio registrate. Sarà possibile dopo la vendita accedere alla proprietà passando attraverso la particella catastale Foglio 135 Part. 186 che costituisce corte comune con F.135 Part. 204 sub 11, tuttavia sarà necessario realizzare eventuale strada di accesso, dato che al momento la 186 è a destinazione prato erboso

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate servitù registrate, tuttavia per l'accesso alla proprietà è necessario attraversare due altre particelle di cui una, la 185, appartiene allo stesso esecutato, ma è oggetto di vendita di altro lotto (lotto 5), e l'altra appartiene a terzo soggetto non oggetto di procedura

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta orientato su tre lati: nord-ovest, nord-est, sud-est.

L'altezza interna utile sui due piani risulta:

H=2.95m piano terra

H=3,00m locale annesso al piano terra

H=3,00m piano primo

Le strutture verticali sono in muratura con rinforzi in cemento armato

Copertura a falde in coppi  
Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate  
Pareti interne intonacate e tinteggiate  
Pavimenti interni in piastrelle di gres effetto cotto bagni con pavimento e rivestimento in gres  
Finestre in legno con finestra interposta in alluminio anodizzato.  
Persiane in legno  
Porte interne in legno tamburato  
Portoncini di ingresso in legno  
Scala interna in cemento armato  
Impianto elettrico sottotraccia  
Impianto termico a radiatori in ghisa  
Caldaia a gasolio non funzionante  
La villetta è dotata di ampia corte esclusiva

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobilizzato realizzato secondo C.E. del 29/01/1977, prot. 25585/75 prot. rip. 3927  
Variante n. 6505, prot. rip. V. N 52/B del 06/07/1979  
Deposito al Genio Civile prot. n. 2/37 del 10/04/1974  
Concessione edilizia in sanatoria n.8959/N/01 del 30/04/2001

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,23 mq	37,06 mq	1	37,06 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,06 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 113, Sub. 30, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 113, Sub. 30, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 94,25 Piano 3
Dal 20/11/2020 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 113, Sub. 30, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano 3

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	113	30	2	A4	3	2,5	43 mq	94,25 €	3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta al grezzo, senza finiture, finestre e impianti. Sono presenti solo le persiane

## PARTI COMUNI

L'immobile è ubicato in edificio condominiale ad altezza di 4 piani più un ulteriore piano. L'edificio è dotato di corte interna comune, corpo scale ed ascensore

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento inserito in antico edificio in muratura e solai in legno rifatti recentemente, privo di qualunque impianto, e di infissi.

Pavimento al grezzo.

L'accesso avviene tramite passaggio nel corridoio comune con l'appartamento adiacente

Sono presenti solo le persiane in legno

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato al grezzo e difforme dalla pianta catastale.

A seguito di richiesta presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO, in merito alla presenza di vincoli sull'immobile, si è avuta la seguente risposta: "si rappresenta che, da una ricerca d'archivio svolta sulla scorta delle informazioni e della documentazione da voi fornite, allo stato attuale, l'area in questione risulta sottoposta alle disposizioni di tutela di cui alla parte II del D.Lgs n. 42/2004, giusti i D.D.M.M. del 10/02/1958 (vincoli archeologici), tuttora validi in virtù dell'art. 128 del citato decreto legislativo omissis

Si precisa che i beni in possesso dei requisiti di cui all'art. 10, comma 1 e art. 12 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 (proprietà pubblica e assimilata, opera di autore non più vivente ed esecuzione risalente ad oltre settanta anni) risultano sottoposti al cosiddetto regime di tutela "ope legis" e pertanto ad essi si applicano, in ogni caso, le disposizioni di cui alla parte II del citato decreto legislativo fino ad espletamento della procedura di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile risulta allo stato grezzo, privo di ogni impianto. L'ultima concessione relativa all'immobile è la C.E. 140-1994 VARIANTE 1 del 4/12/1996 prot. 30418, tuttavia risulta ormai scaduta.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'immobile confina con la Particella, f.135 Part. 191, ed altre proprietà costituite dalle particelle di cui al F. 135 n. 55, 142, 248, 249. La possibilità di accesso risulta interclusa pertanto sarà necessario da parte dell'acquirente costituire servitù prediale attraverso la Particella 191 che è anche bene comune non censibile con tutti i sub del mappale 204 e ai mappali 189, 190 e 54/3. In caso di acquisto oltre che del presente lotto, anche dei lotti 1 e/o 5 la servitù non sarà necessaria in quanto la particella 191, tramite cui è possibile l'accesso al presente lotto, costituisce bene comune non censibile anche dei lotti 1 e 5

## CONSISTENZA

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



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>156,25 mq</b>	



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

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



### **Corrispondenza catastale**

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



### **STATO CONSERVATIVO**

---

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



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

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

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

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



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1830,00 mq	1830,00 mq	1	1830,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1180,00 mq	1180,00 mq	1	1180,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4450,00 mq	4450,00 mq	1	4450,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7460,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7460,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2020 al 20/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 135, Part. 57

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

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

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

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Terreno agricolo non coltivato ed in stato di abbandono

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso è possibile attraverso la particella F. 135 Part. 191 in quanto bene comune non censibile di proprietà anche dell'esecutato. Qualora però il terreno venisse venduto ad un terzo non confinante l'accesso risulta intercluso, pertanto diventerebbe necessaria la costituzione di servitù prediale. La particella 191 è comunque comune anche ai lotti 1 e 5, posti in vendita. Pertanto in caso di acquisto complessivo oltre che del presente lotto anche dei lotti 1 e/o 5 non sarà necessario costituire la servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

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

TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

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

Sulle aree non sono presenti vincoli.

## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,42 mq	67,10 mq	1	67,10 mq	3,20 m	T
Giardino	488,00 mq	488,00 mq	0,18	87,84 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,94 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 135, Part. 185-204, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 135, Part. 185-204, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 31/05/2016 al 19/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 135, Part. 185-204, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 19/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 135, Part. 185-204, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 82 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 20/11/2020 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 135, Part. 185-204, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	185		3	A3	4	4	82 mq	258,23 €	T	
	135	204	10	3	A3	4	4	82 mq	258,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è apparso al sopralluogo in buono stato conservativo

### PARTI COMUNI

L'appartamento è dotato di ingresso indipendente

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile appartamento inserito in edificio realizzato in muratura  
 L'orientamento delle 3 pareti relative all'appartamento è nord-est, nord-ovest e sud-ovest.  
 Solai e copertura apparentemente in laterocemento.  
 Divisori interni in muratura  
 Pavimenti in piastrelle similcotto. Nel bagno pavimento e rivestimento in gres  
 Pareti interne intonacate e tinteggiate bianche.  
 Portoncino ingresso in legno  
 Porte interne in legno tamburato  
 Infissi in pvc vetrocamera  
 Oscuranti a persiana in legno  
 Impianto elettrico sottotraccia  
 Impianto termico a radiatori con caldaia a gas da rete  
 Ampio giardino esclusivo

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato da terzi senza titolo. Su ordine del Giudice l'immobile è stato quindi liberato in data 27/10/2023



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta essere stato realizzato abusivamente, pertanto è stata richiesta Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 31.12.1986 prot. gen. 22382 e prot. part. 1434/b ed a seguito di richiesta da parte del Comune, in data 08/04/2003 presentate integrazioni. E' presente nella corte una fontana di cui non è stata verificata la regolarità urbanistica



### *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.

La scadenza dell'attestato di prestazione energetica è al 31/12/2024 poiché l'impianto presenta il rapporto di controllo di efficienza energetica scaduto



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

A detta della proprietaria dell'altro appartamento della palazzina, sub 11, lo scarico fognario risulta a dispersione nel suo terreno, pertanto sarà necessario che il nuovo acquirente provveda alla regolarizzazione. Inoltre anche le linee metano e idriche passano nella proprietà di terzi



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONSISTENZA

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



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



		Categoria C1 Cl.1, Cons. 106 mq Rendita € 3.427,00 Piano T
--	--	---



i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

## STATO CONSERVATIVO

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

## PARTI COMUNI

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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



Infissi in metallo vetro singolo.  
E' presente l'impianto elettrico e idrico, ma in comune con gli altri sub  
Non è stato rilevato impianto di riscaldamento



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

		Piano T
--	--	---------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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



## STATO CONSERVATIVO

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

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

## PARTI COMUNI

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

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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



E' presente l'impianto elettrico e idrico, ma in comune con gli altri sub  
Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.  
Passaggi tra i vari locali attraverso archi a volta.  
Presenti locali interrati con funzione di grotta



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1996 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 898,02 Piano T
Dal 10/03/2016 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Superficie catastale 105 mq Rendita € 898,02 Piano T
Dal 21/02/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Superficie catastale 105 mq Rendita € 898,02 Piano T
Dal 20/11/2020 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 898,02

		Piano T
--	--	---------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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



## STATO CONSERVATIVO

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

## PARTI COMUNI

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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 3,70 . Solai in latero-cemento. Pavimentazione in battuto di cemento. pareti intonacate e tinteggiate bianche

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

Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.



Presenti locali interrati con funzione di grotta, ma il cui accesso è risultato precluso da numerosi mobili accatastati



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

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



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONSISTENZA

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

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

## PARTI COMUNI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 3,00. Solai in latero-cemento. Pavimentazione in piastrelle. pareti intonacate e tinteggiate bianche.

Risulta collegato da passaggio senza porta con il sub 6

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

Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



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

## REGOLARITÀ EDILIZIA



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

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA



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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	139	53	8	3	A3	5	3,5 vani	96 mq	271,14 €	1	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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



### STATO CONSERVATIVO

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

### PARTI COMUNI

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



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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



### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## REGOLARITÀ EDILIZIA



Lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986  
È stato abbattuto il muro divisorio con il sub 9 oggetto anche di Ordinanza Sindacale di Demolizione Opere Abusive prot. 96577 del 02/11/2009 a cui il proprietario non ha dato esecuzione



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONSISTENZA

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a		nza	catas tali e			
	139	53	9	3	A3	5	4 vani	111 mq	309,87 €	1	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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



### STATO CONSERVATIVO

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

### PARTI COMUNI

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



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento inserito in edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato.

Pavimento in piastrelle similcotto.

Bagno con rivestimento in gres, senza doccia e né vasca da bagno

Pareti intonacate e tinteggiate bianche

Copertura in laterocemento

Infissi esterni in metallo. Oscuranti a persiana in legno

L'ingresso al momento è possibile solo attraverso l'appartamento sub 8, dato che l'originario passaggio attraverso l'atrio comune sub 3 è stato murato in modo abusivo, andrà pertanto ripristinato l'ingresso originario a carico dell'acquirente

Impianto elettrico sottotraccia

Impianto idrico

Non è stato rilevato impianto termico



### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

È stata chiusa porta di accesso attraverso l'atrio comune in modo abusivo, ed abbattuto il muro divisorio con il sub 8 oggetto anche di Ordinanza Sindacale di Demolizione Opere Abusive prot. 96577 del 02/11/2009 a cui il proprietario non ha dato esecuzione



### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## LOTTO 12

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	230,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>530,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>530,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1981 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 139, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,31
Dal 04/02/1981 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 139, Part. 49 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 300 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 1,70
Dal 20/11/2020 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 139, Part. 131 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 230 Reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 1,31
Dal 20/11/2020 al 06/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 139, Part. 49 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 300 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 1,70

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
139	49				Seminativo	1	300 mq	1,63 €	1,7 €	
139	131				Seminativo	1	230 mq	1,25 €	1,31 €	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno oggetto di valutazione è l'area destinata a parcheggio degli immobili di proprietà dell'esecutato in zona "La Ranocchia" di Via I° Maggio Ancona.

Lo stato conservativo è discreto. L'accesso avviene attraverso cancello

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno destinato a parcheggio è asfaltato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

ZONA OMOGENEA B (Foglio n. 139 parte del mappale 49)

ZONA OMOGENEA D (Foglio n. 139 mappale 131)

ZONA OMOGENEA E (Foglio n. 139 parte del mappale 49)

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte (Foglio n. 139 parte del mappale 49):

CPA1 - Area a verde privato da mantenere o costituire.

NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE

Art. 61 - Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale (Foglio n. 139 mappale 131);

Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto" (Foglio 139 mappale 131 e parte del mappale 49): Z.T.O. di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive;

TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" (Foglio n. 139 parte del mappale 49);

Sulle aree non sono presenti vincoli.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



### LOTTO 1

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

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



n.58					
				Valore di stima:	€ 428.472,00



Valore di stima: € 428.472,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 342.778,00**

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

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3  
 Appartamento al piano 3° di edificio condominiale completamente al grezzo, senza impianti né finiture  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 113, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A4  
 Valore di stima del bene: € 37.060,00  
 La banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica per le abitazioni valori minimi di €/mq 1.000,00. Si considera pertanto tale valore per l'immobile oggetto di valutazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3	37,06 mq	1.000,00 €/mq	€ 37.060,00	100,00%	€ 37.060,00
				Valore di stima:	€ 37.060,00

Valore di stima: € 37.060,00

### Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1744,96	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 27.903,00**

L'immobile, oltre ad avere spese condominiali insolute, da verificare al momento dell'acquisto, necessita di essere completato dato che si trova allo stato grezzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 3

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

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

Valore di stima: € 31.250,00

### Deprezamenti

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 21.875,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

## LOTTO 4

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

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

Valore di stima: € 28.870,20

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 28.870,00**

Terreno incolto

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58  
Appartamento inserito in edificio bifamiliare, costituito da ingresso-cucina, cameretta, bagno e camera matrimoniale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 185, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 135, Part. 204, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3  
Valore di stima del bene: € 108.458,00  
Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici abitazioni di tipo economico in zona offrono valori compresi tra 650,00 e 870,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di poco superiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58	154,94 mq	700,00 €/mq	€ 108.458,00	100,00%	€ 108.458,00
				Valore di stima:	€ 108.458,00

Valore di stima: € 108.458,00

### Deprezziamenti

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

**Valore finale di stima: € 86.766,00**

Necessità di sistemare la fogna e le utenze che attraversano proprietà di terze persone, necessità di manutenzione esterna

### LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra  
 Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 106.079,00  
 Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a negozio in zona offrono valori compresi tra 610,00 e 820,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'assenza di parcheggio e la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali

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

Valore di stima: € 106.079,00



### Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 104.079,00



Necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile

### LOTTO 7

- Bene N° 7** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra  
Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C1  
Valore di stima del bene: € 64.983,30  
Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a negozio in zona offrono valori compresi tra 610,00 e 820,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'assenza di parcheggio e la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	106,53 mq	610,00 €/mq	€ 64.983,30	100,00%	€ 64.983,30
Valore di stima:					€ 64.983,30



Valore di stima: € 64.983,30

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
---------------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 63.983,00**



Necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile

## LOTTO 8

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

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

Valore di stima: € 43.860,00

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 41.860,00**

Necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile



## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra  
Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 29.180,00  
Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici destinati a magazzino in zona offrono valori compresi tra 380,00 e 495,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di poco superiore al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate per la presenza di parcheggio e nonostante la zona decentrata rispetto alle principali attività commerciali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Deposito Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra	72,95 mq	400,00 €/mq	€ 29.180,00	100,00%	€ 29.180,00
				Valore di stima:	€ 29.180,00

Valore di stima: € 29.180,00

**Valore finale di stima: € 29.180,00**

## LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo  
Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 78.592,50  
Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici abitazioni di tipo economico in zona offrono valori compresi tra 630,00 e 850,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	124,75 mq	630,00 €/mq	€ 78.592,50	100,00%	€ 78.592,50

Valore di stima:	€ 78.592,50
------------------	-------------



Valore di stima: € 78.592,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 64.004,00**

Oneri per regolarizzazione urbanistica e ripristino secondo ordinanza del sindaco  
 Oneri adeguamento bagno e ripristino impermeabilizzazione terrazza

### LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo  
 Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 74.232,90  
 Le valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per edifici abitazioni di tipo economico in zona offrono valori compresi tra 630,00 e 850,00 €/mq. Si ritiene di assegnare un valore di pari al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo	117,83 mq	630,00 €/mq	€ 74.232,90	100,00%	€ 74.232,90
Valore di stima:					€ 74.232,90

Valore di stima: € 74.232,90



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 56.586,00**

Necessità di regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile e ripristino secondo l'ordinanza del sindaco  
Completamento con allacci cucina ed adeguamento locale bagno

## LOTTO 12

- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162  
Terreno al momento destinato a parcheggio, recintato con accesso possibile attraverso cancello con apertura manuale. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 139, Part. 131, Qualità Seminativo  
Valore di stima del bene: € 5.300,00  
In considerazione della zona di ubicazione dei terreni e che l'utilizzo può essere a parcheggio si ritiene che il valore unitario si possa attestare a €/mq 10,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Ancona (AN) - Via I maggio 162	530,00 mq	10,00 €/mq	€ 5.300,00	100,00%	€ 5.300,00
Valore di stima:					€ 5.300,00

Valore di stima: € 5.300,00

**Valore finale di stima: € 5.300,00**

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.

Ancona, li 05/02/2024

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











## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

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

**Prezzo base d'asta: € 342.778,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3  
Appartamento al piano 3° di edificio condominiale completamente al grezzo, senza impianti né finiture  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 113, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A4

**Prezzo base d'asta: € 27.903,00**

### LOTTO 3

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

**Prezzo base d'asta: € 21.875,00**

### LOTTO 4

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

**Prezzo base d'asta: € 28.870,00**

### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58  
Appartamento inserito in edificio bifamiliare, costituito da ingresso-cucina, cameretta, bagno e camera matrimoniale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 185, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 135, Part. 204, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3

**Prezzo base d'asta: € 86.766,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

---

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

**Prezzo base d'asta: € 104.079,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra  
Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C1

**Prezzo base d'asta: € 63.983,00**

## LOTTO 8

---

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

**Prezzo base d'asta: € 41.860,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra  
Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C2

**Prezzo base d'asta: € 29.180,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo  
Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3

60 di 66



**Prezzo base d'asta: € 64.004,00**

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo  
Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3

**Prezzo base d'asta: € 56.586,00**

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ancona (AN) - Via I maggio 162  
Terreno al momento destinato a parcheggio, recintato con accesso possibile attraverso cancello con apertura manuale. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 139, Part. 131, Qualità Seminativo  
Destinazione urbanistica: ZONA OMOGENEA B (Foglio n. 139 parte del mappale 49) ZONA OMOGENEA D (Foglio n. 139 mappale 131) ZONA OMOGENEA E (Foglio n. 139 parte del mappale 49) ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE Art. 35 - Categorie principali di intervento nelle aree scoperte (Foglio n. 139 parte del mappale 49): CPA1 - Area a verde privato da mantenere o costituire. NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE Art. 61 - Criteri generali per le Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza artigianale ed industriale (Foglio n. 139 mappale 131); Art. 63 - ZT21 "Produttiva di nuovo impianto" (Foglio 139 mappale 131 e parte del mappale 49); Z.T.O. di recente insediamento con ricorrenti tipologie produttive; TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE CAPO II : CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA Art. 75 - ZTAE3 "Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale" (Foglio n. 139 parte del mappale 49); Sulle aree non sono presenti vincoli.

**Prezzo base d'asta: € 5.300,00**



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



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

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

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.903,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Matas, 40 (ex 19), piano 3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 113, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	37,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta al grezzo, senza finiture, finestre e impianti. Sono presenti solo le persiane		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano 3° di edificio condominiale completamente al grezzo, senza impianti né finiture		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

Bene N° 3 - Magazzino	
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58



<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 192, Zc. 3, Categoria C2 - Fg. 135, Part. 193, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	156,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in condizioni di abbandono, struttura precaria con copertura in Eternit, e copiosa quantità di materiale stoccato all'interno		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino fatiscente		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

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

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 135, Part. 57, Qualità Vigneto - Fg. 135, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 135, Part. 199, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	7460,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno agricolo non coltivato ed in stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo incolto		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.766,00

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Fraz. Aspigo, 58		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 185, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 135, Part. 204, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	154,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è apparso al sopralluogo in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento inserito in edificio bifamiliare, costituito da ingresso-cucina, cameretta, bagno e camera matrimoniale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.079,00



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

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.983,00

Bene N° 7 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 5, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	106,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile, nonostante fosse non utilizzato è apparso in buono stato conservativo. Tuttavia si segnalano evidenti fenomeni di umidità di risalita alle pareti e infiltrazioni d'acqua dal terrazzo del soprastante sub 8. Non sono presenti servizi igienici dato che presumibilmente venivano utilizzati quelli del sub 4		
<b>Descrizione:</b>	Locale ad uso negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo, senza servizi igienici. Località Ranocchia, fraz. Aspio di Ancona		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.860,00

Bene N° 8 - Laboratorio			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	



<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C3	<b>Superficie</b>	109,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al sopralluogo è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio artigiano ubicato al piano terra di edificio distribuito su piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.180,00

Bene N° 9 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 7, Zc. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	72,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al sopralluogo è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita		
<b>Descrizione:</b>	Locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.004,00

Bene N° 10 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	124,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. E' stato segnalato deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo con conseguenza l'infiltrazione d'acqua piovana nel sottostante sub 5		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata. Dotato di piccolo locale bagno e cucina. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.586,00

Bene N° 11 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via I maggio 162, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 53, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	117,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. Non sono stati rilevati attacchi per inserimento cucina, il locale bagno è privo di doccia o vasca da bagno		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento attualmente usato come deposito ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo. Dotato di piccolo locale bagno, e privo di cucina. L'accesso, attualmente intercluso è da ripristinare mediante apertura parete per consentire l'accesso da scala comune		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.300,00

Bene N° 12 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via I maggio 162		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 49, Qualità Seminativo - Fg. 139, Part. 131, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	530,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno oggetto di valutazione è l'area destinata a parcheggio degli immobili di proprietà dell'esecutato in zona "La Ranocchia" di Via I° Maggio Ancona. Lo stato conservativo è discreto. L'accesso avviene attraverso cancello		
<b>Descrizione:</b>	Terreno al momento destinato a parcheggio, recintato con accesso possibile attraverso cancello con apertura manuale. Località Ranocchia, fraz. Aspigo di Ancona		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

