

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambini Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 487/2016 del R.G.E.

promossa da

**NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Società per Azioni**

*Codice fiscale: 13615051003*

*Partita IVA: 13615051003*

*Via Nazionale n. 91*

*00100 - ROMA (RM)*

contro

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*

*VIA*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 487/2016 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.497.168,75</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2017, il sottoscritto Arch. Gambini Marina, con studio in Via Giordano Bruno, 28 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email [marinagambini.A@gmail.com](mailto:marinagambini.A@gmail.com), PEC [marina.gambini@archiworldpec.it](mailto:marina.gambini@archiworldpec.it), Tel. 055 480 526, Fax 055 480 526, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ancona (AN) - via Caduti del Lavoro, 2, piano TERRA (Coord. Geografiche: 43° 35' 39 N, 13° 30' 12 E)

## DESCRIZIONE

---

COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE COSTITUITO DA CAPANNONE SUDDIVISO AL SUO INTERNO IN SPAZIO ESPOSITIVO, UFFICI, OFFICINA E MAGAZZINO RICAMBI INSERITO IN UN RESEDE ESCLUSIVO SISTEMATO A PIAZZALE ASFALTATO, CHIUSO DA CANCELLO CARRABILE CON DOPPIO ACCESSO, SIA DA VIA CADUTI DEL LAVORO n.2 CHE DA VIA VECCHIA DEL PINOCCHIO. QUESTO SECONDO ACCESSO GODE DELLA SERVITU' DI PASSO COSTITUITA A CARICO DEL PIAZZALE DI PROPRIETA' DEL FONDO LIMITROFO, CON INGRESSO DAL CANCELLO CARRABILE CONDOMINIALE.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/03/2018.

Custode delle chiavi: AVVOCATO ORNELLA BATTAGLINI

nessuna nota da rilevare

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ancona (AN) - via Caduti del Lavoro, 2, 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:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
VIA



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

- (Proprietà 1/1)

I DATI DI PROPRIETA' RISULTANO COERENTI CON GLI ATTI DEPOSITATI PRESSO GLI UFFICI PREPOSTI, AGENZIA DELLE ENTRATE E CONSERVATORIA DEI BENI IMMOBILI

## CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON ALTRA PROPRIETA', A SUD CON STESSA DITTA, AD EST CON VIA CADUTI DEL LAVORO E A OVEST CON VIA VECCHIA DEL PINOCCHIO

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	450,00 mq	495,00 mq	1,00	495,00 mq	4,20 m	T
Magazzino	400,00 mq	450,00 mq	0,95	427,50 mq	4,20 m	T-1
Ufficio	100,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,75 m	T
Opifici	320,00 mq	350,00 mq	1,00	332,50 mq	4,20 m	T
Cortile	1250,00 mq	1250,00 mq	0,25	312,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1677,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1677,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' SITO IN ZONA PERIFERICA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA-DIREZIONALE A SUD DEL CENTRO URBANO DI ANCONA, BEN SERVITA DA INFRASTRUTTURE, MEZZI PUBBLICI E COLLEGAMENTI VIARI, FACILMENTE RAGGIUNGIBILE SIA DAL CENTRO CITTA' CHE DALL'USCITA DELL'AUTOSTRADA A 14 CASELLO



ANCONA SUD, CHE DALL'ASSE DI COLLEGAMENTO DELLA STRADA VARIANTE ADRIATICA.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2008 al 27/02/2009	## CON SEDE ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 366, Sub. 10, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 4.562,00 Piano T
Dal 27/02/2009 al 17/03/2018	## CON SEDE##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 96, Part. 366, Sub. 10, Zc. 3 Categoria D8 Rendita € 7.183,00 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	
	96	366	10	3	D8				7183	T		

### Corrispondenza catastale

IN SEGUITO AD ATTENTA ANALISI CARTACEA E DA ATTENTO SOPRALLUOGO EFFETTUATO, SI E' RICONTRATA ESATTA CORRISPONDENZA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI.

NESSUNA NOTA DA SEGNALARE.

## PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, SECONDO COMMA, C.P.C.

SONO STATI RICHIESTI I DOCUMENTI DI PROVENIENZA AGLI STUDI NOTARILI E VISIONATI I DOCUMENTI URBANISTICI ALL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI ANCONA PER VERIFICARE LA CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE E LA SUSSISTENZA O MENO DI ABUSI E A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI PUO' ATTESTARE LA CONFORMITA' URBANISTICA

DELLO STESSO E LA REGOLARITA' DEI TITOLI EDILIZI ABILITANTI.  
RISULTA SUSSISTERE UNA CARENZA FORMALE A CARICO DEL NULLA OSTA DI  
AGIBILITA'/ABITABILITA' E L'ANNULLAMENTO DELLO STESSO.



## PATTI

---

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI DISABILITATO IN STATO DI GRAVE ABBANDONO; NON RISULTANO  
CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI DISABILITATO E IN STATO DI ABBANDONO. LA COPERTURA APPARE  
FORTEMENTE AMMALORATA IN DIVERSI PUNTI TANTO CHE LA PIOGGIA STA DANNEGGIANDO I  
MURI ED I PAVIMENTI DELL'INTERNO DEL CAPANNONE.  
LA PARTE DEGLI UFFICI E DEL MAGAZZINO RISULTANO IN CONDIZIONI CONSERVATIVE MIGLIORI.  
I MURI ESTERNI, GLI INFISSI E I PORTONI SONO IN BUONO STATO. I PIAZZALI ESTERNI  
NECESSITANO DI MANUTENZIONE ALL'ASFALTO ED ALLA RECIZIONE SUL LATO VERSO VIA CADUTI  
DELLAVORO.

## PARTI COMUNI

---

L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA INSERITO IN UN CONTESTO EDILIZIO COMPOSTO DA PIU' UNITA'  
IMMOBILIARI DI CUI OCCUPA LA PARTE CENTRALE CON DUE RESEDI ESCLUSIVI ADIACENTI AI DUE  
FRONTI CONTRAPPOSTI.  
A FAVORE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA COSTITUITA UNA SERVITU' DI PASSO PEDONALE  
E CARRABILE A CARICO DEL PIAZZALE CONTIGUO RIVOLTO SULA STRADA VECCHIA DEL  
PINOCCHIO, DISTINTO AL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI ANCONA DALLA PARTICELLA 366 SUB  
8 FOGLIO 96.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON SI SEGNALE L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STRUTTURA PORTANTE: PREFABBRICATA IN ACCIAIO  
TAMPONAMENTI: PARTE LATERO CEMENTIZI, PARTE CON SUPERFICIE VETRATA - UFFICI  
DELIMITATI DA PANNELLI IN ALLUMINIO/VETRO  
COPERTURA PIANA CON LASTRE ONDULATE DI FIBROCEMENTO E CONTROSOFFITTO IN GESSO  
FIBRA  
MAGAZZINO IN STRUTTURA D'ACCIAIO SU DUE LIVELLI CON SCAFFALI - SERRAMENTI ESTERNI CON  
VETRATE ANTISFONDAMENTO IN ALLUMINIO ANODIZATO PREVERNICIATO COMPLETI DI  
VETROCAMERA E MANIGLIONI ANTIPANICO; INTERNO IN LEGNO TAMBURATO E PORTA  
METALLICA DI COMPARTIMENTAZIONE FRA L'OFFICINA E LA PARTE ESPOSITIVA/UFFICI -  
FINITURE ESTERNE ED INTERNE DI TIPO CIVILE, PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO NELLE ZONE



DELL'AUTOSALONE, UFFICI E SERVIZI ED IN CEMENTO INDUSTRIALE NEL MAGAZZINO E OFFICINA.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



ALLA DATA DELL'ACCESSO EFFETTUATO IL 6/03/2018 L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTAVA DISABITATO E ABBANDONATO DA PARECCHIO TEMPO. ATTUALMENTE LO STESSO E' IN CUSTODIA ALL'AVVOCATO ORNELLA BATTAGLINI, IN QUALITA' DI CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO DAL TRIBUNALE, CHE NE DETIENE LE CHIAVI DI ACCESSO.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/03/2004</b>	## ##, CON SEDE C.F. proprietario per 1/1.	<b>ATTO DI SCISSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VITTORIO BORTOLUZZI	04/03/2004	156940	12720
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	29/03/2004		4784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	29/03/2004	1347	1		
Dal <b>22/02/2008</b>	## ##, CON SEDE, C.F. proprietario per 1/1	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VITTORIO BORTOLUZZI	22/02/2008	178946	18607
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	25/02/2008	5109	3196
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ANCONA	25/02/2008	2272	1T
--	--	---	------------	------	----



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZA VENTENNALE: BOX NOTE

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 19/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE  
Iscritto a ANCONA il 01/09/2010  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 5030  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO VITTORIO BORTOLUZZI  
Data: 30/09/2010  
N° repertorio: 185352  
Note: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI UN ORIGINARIO CAPITALE DI EURO 120.000,00 CONTROQUALE TERZO DATORE DI IPOTECA E CONTRO .QUALE DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE  
Iscritto a ANCONA il 01/10/2010  
Reg. gen. 0 - Reg. part. 5029  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.560.000,00  
A favore di NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Società per Azioni  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO VITTORIO BORTOLUZZI  
Data: 30/09/2010  
N° repertorio: 185350





Note: IPOTECA ISCRITTA A GARANZIA DI UN CAPITALE DI ORIGINARI EURO 780.000,00  
CONTRO LA . QUALE TERZO DATORE DI IPOTECA E CONTRO  
QUALE DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO DI EQUITALIA

Iscritto a ANCONA il 20/05/2015

Reg. gen. 0 - Reg. part. 641

Quota: 1/1

Importo: € 70.211,75

A favore di Equitalia Servizi di riscossione SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: EQUITALIA

Data: 19/03/2015

N° repertorio: 570

Note: NESSUNA NOTA DA SEGNALARE

- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** derivante da ATTO EQUITALIA

Iscritto a ANCONA il 02/02/2016

Reg. gen. 0 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 381.426,80

A favore di Equitalia Servizi di riscossione SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: EQUITALIA

Data: 02/02/2016

N° repertorio: 804

Note: NESSUNA NOTA DA SEGNALARE

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 14/12/2016

Reg. gen. 0 - Reg. part. 16591

Quota: 1/1

A favore di NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Società per Azioni

Contro .

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: BOX NOTE GLOBALE

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_XXX\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_XXXX\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ANCONA L'IMMOBILE E' INSERITO IN "ZONA A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE" : ZT18 BARACCOLA (ART.62 N.T.A.) - "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE" : ZONA DELLA VIABILITA' (ART.26 N.T.A.) - "ZONE DI INTERVENTO RELATIVE AGLI SPAZI PUBBLICI" : BARRIERE ACUSTICHE NATURALI (ART.37 N.T.A.)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

LICENZA DI COSTRUZIONE n.215 DEL 19/07/1973  
VARIANTE PROT.33870/318/b DEL 30/09/1981  
VARIANTE PROT.46092/304/G DEL 18/12/1981  
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.4158 DEL 18/04/1999  
CONCESSIONE EDILIZIA n.248 DEL 12/11/2000  
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA PROT.69705 DEL24/07/2006  
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT.118880 DEL 19/12/2007  
RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT.10663 DEL04/02/2005

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

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

IN SEGUITO AD ATTENTA DISANIMA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, CONFRONTATO CON LA PLANIMETRIA CATASTALE DI RIFERIMENTO RISULTA ESSERCI ESATTA CORRISPONDENZA E NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITA' URBANISTICHE TALI DA PREGIUDICARE LA COMMERCIALITÀ DEL BENE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NESSUNA NOTA DA SEGNALARE

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ancona (AN) - via Caduti del Lavoro, 2, piano TERRA

COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE COSTITUITO DA CAPANNONE SUDDIVISO AL SUO INTERNO IN SPAZIO ESPOSITIVO, UFFICI, OFFICINA E MAGAZZINO RICAMBI INSERITO IN UN RESEDE ESCLUSIVO SISTEMATO A PIAZZALE ASFALTATO, CHIUSO DA CANCELLO CARRABILE CON DOPPIO ACCESSO, SIA DA VIA CADUTI DEL LAVORO n.2 CHE DA VIA VECCHIA DEL PINOCCHIO. QUESTO SECONDO ACCESSO GODE DELLA SERVITU' DI PASSO COSTITUITA A CARICO DEL PIAZZALE DI PROPRIETA' DEL FONDO LIMITROFO, CON INGRESSO DAL CANCELLO CARRABILE CONDOMINIALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 366, Sub. 10, Zc. 3, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.761.375,00

IL VALORE DI STIMA E' STATO DESUNTO TRAMITE IL METODO SINTETICO COMPARATIVO BASATO SUL CONFRONTO FRA IL BENE IN OGGETTO D ALTRI SIMILI RECENTEMENTE OGGETTO DI COMPRAVENDITA NELLA ZONA. IL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE VIENE DETERMINATO COME MEDIA DEI VALORI UNITARI DEI BENI PRESI A CONFRONTO E RISULTA PARI AD €/MQ 1.050,00, TENUTO CONTO ANCHE DELLA VETUSTA' E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLO STESSO E DELLA NECESSITA' DEI SOSTANZIALI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DELLA COPERTURA.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare Ancona (AN) - via Caduti del Lavoro, 2,	1677,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 1.761.375,00	100,00	€ 1.761.375,00



piano TERRA						
					Valore di stima:	€ 1.761.375,00



Valore di stima: € 1.761.375,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 1.497.168,75**



IL VALORE DI STIMA E' STATO DESUNTO TRAMITE IL METODO SINTETICO COMPARATIVO BASATO SUL CONFRONTO FRA IL BENE IN OGGETTO D ALTRI SIMILI RECENTEMENTE OGGETTO DI COMPRAVENDITA NELLA ZONA. IL VALORE UNITARIO DELL'IMMOBILE VIENE DETERMINATO COME MEDIA DEI VALORI UNITARI DEI BENI PRESI A CONFRONTO E RISULTA PARI AD €/MQ 1.050,00, TENUTO CONTO ANCHE DELLA VETUSTA' E DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELLO STESSO E DELLA NECESSITA' DEI SOSTANZIALI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DELLA COPERTURA.

IL PREZZO DI STIMA COSI' DETERMINATO E' STATO DECURTATO DI UNA PERCENTUALE PARI AL 15% COME DI USO E CONSUETUDINE PER AGGIUSTAMENTO DI VIZI OCCULTI E DISPARITA' TRIBUTARIE

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUN TIPO DI RISERVA O PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

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.

Falconara Marittima, li 01/04/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gambini Marina

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 5 Concessione edilizia - licenza di costruzione (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 1 variante alla licenza di costruzione (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - 2 variante alla licenza di costruzione (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - concessione edilizia per cambio destinazione d'uso (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - denuncia inizio attivita' edilizia (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - richiesta di abitabilità (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 12 Foto - documentazione fotografica attuale (Aggiornamento al 06/03/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 26/03/2018)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/03/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali (Aggiornamento al 26/03/2018)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - atto di scissione (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - atto di divisione (Aggiornamento al 19/03/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/03/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Ancona (AN) - via Caduti del Lavoro, 2, piano TERRA  
COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE COSTITUITO DA CAPANNONE SUDDIVISO AL SUO INTERNO IN SPAZIO ESPOSITIVO, UFFICI, OFFICINA E MAGAZZINO RICAMBI INSERITO IN UN RESEDE ESCLUSIVO SISTEMATO A PIAZZALE ASFALTATO, CHIUSO DA CANCELLO CARRABILE CON DOPPIO ACCESSO, SIA DA VIA CADUTI DEL LAVORO n.2 CHE DA VIA VECCHIA DEL PINOCCHIO. QUESTO SECONDO ACCESSO GODE DELLA SERVITU' DI PASSO COSTITUITA A CARICO DEL PIAZZALE DI PROPRIETA' DEL FONDO LIMITROFO, CON INGRESSO DAL CANCELLO CARRABILE CONDOMINIALE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 366, Sub. 10, Zc. 3, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: NEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ANCONA L'IMMOBILE E' INSERITO IN "ZONA A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE" : ZT18 BARACCOLA (ART.62 N.T.A.) - "ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE" : ZONA DELLA VIABILITA' (ART.26 N.T.A.) - "ZONE DI INTERVENTO RELATIVE AGLI SPAZI PUBBLICI" : BARRIERE ACUSTICHE NATURALI (ART.37 N.T.A.)

**Prezzo base d'asta: € 1.497.168,75**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.497.168,75**



<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - via Caduti del Lavoro, 2, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 366, Sub. 10, Zc. 3, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1677,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI DISABITATO E IN STATO DI ABBANDONO. LA COPERTURA APPARE FORTEMENTE AMMALORATA IN DIVERSI PUNTI TANTO CHE LA PIOGGIA STA DANNEGGIANDO I MURI ED I PAVIMENTI DELL'INTERNO DEL CAPANNONE. LA PARTE DEGLI UFFICI E DEL MAGAZZINO RISULTANO IN CONDIZIONI CONSERVATIVE MIGLIORI. I MURI ESTERNI, GLI INFISSI E I PORTONI SONO IN BUONO STATO. I PIAZZALI ESTERNI NECESSITANO DI MANUTENZIONE ALL'ASFALTO ED ALLA RECIZIONE SUL LATO VERSO VIA CADUTI DEL LAVORO.		
<b>Descrizione:</b>	COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE E ARTIGIANALE COSTITUITO DA CAPANNONE SUDDIVISO AL SUO INTERNO IN SPAZIO ESPOSITIVO, UFFICI, OFFICINA E MAGAZZINO RICAMBI INSERITO IN UN RESEDE ESCLUSIVO SISTEMATO A PIAZZALE ASFALTATO, CHIUSO DA CANCELLO CARRABILE CON DOPPIO ACCESSO, SIA DA VIA CADUTI DEL LAVORO n.2 CHE DA VIA VECCHIA DEL PINOCCHIO. QUESTO SECONDO ACCESSO GODE DELLA SERVITU' DI PASSO COSTITUITA A CARICO DEL PIAZZALE DI PROPRIETA' DEL FONDO LIMITROFO, CON INGRESSO DAL CANCELLO CARRABILE CONDOMINIALE.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA** derivante da ATTO EQUITALIA

Iscritto a ANCONA il 02/02/2016

Reg. gen. 0 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

Importo: € 381.426,80

A favore di Equitalia Servizi di riscossione SpA

Contro

Formalità a carico della procedura

Rogante: EQUITALIA

Data: 02/02/2016

N° repertorio: 804

Note: NESSUNA NOTA DA SEGNALARE



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 14/12/2016

Reg. gen. 0 - Reg. part. 16591

Quota: 1/1

A favore di NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO Società per Azioni

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: BOX NOTE GLOBALE

