TRIBUNALE DI ANCONA

FALLIMENTO n. "Omissis"

"OMISSIS"

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 5° STRALCIO -

Immobili in comproprietà del socio "Omissis"

via Buozzi n. 49, Ancona

Giudice Delegato

Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatore fallimentare

Avv. Luca Cortellucci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1 6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1 7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1 7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2 8
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2 8
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2 8
Lotto 16 9
Titolarità 9
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 10
Precisazioni 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Lotto 17 13
Titolarità 13
Confini 13
Consistenza 14
Cronistoria Dati Catastali 14
Dati Catastali 14
Stato conservativo 15
Parti Comuni 15
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 17
Lotto 18 17
Titolarità 17
Confini 17
Consistenza 18
Cronistoria Dati Catastali 18
Dati Catastali 18
Stato conservativo 19
Parti Comuni 19
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 21
Lotto 19 21
Titolarità 21
Confini 21
Consistenza 22
Cronistoria Dati Catastali 22
Dati Catastali 22
Precisazioni 23
Stato conservativo 23
Parti Comuni 23
Stato di occupazione 23
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 24
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 25
Lotto 20 26
Titolarità 26
Confini 26
Consistenza 26
Cronistoria Dati Catastali 26
Dati Catastali 27
Precisazioni 27
Stato conservativo 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parti Comuni 27
Stato di occupazione 27
Provenienze Ventennali 28
Formalità pregiudizievoli 28
Normativa urbanistica 29
Regolarità edilizia 29
Lotto 21 30
Titolarità 30
Confini 30
Consistenza 30
Cronistoria Dati Catastali 31
Dati Catastali 31
Stato conservativo 31
Parti Comuni 31
Stato di occupazione 31
Provenienze Ventennali 32
Formalità pregiudizievoli 32
Normativa urbanistica 33
Regolarità edilizia 33
Stima / Formazione lotti 34
Lotto 16 34
valore di stima 1° ipotesi (intera unita' immobiliare) 35
valore di stima 2° ipotesi (solo quota proprieta' sig. "Omissis") 35
Lotto 17 36
valore di stima 1° ipotesi (intera unita' immobiliare) 37
valore di stima 2° ipotesi (solo quota proprieta' sig. "Omissis") 37
Lotto 18 38
valore di stima 1° ipotesi (intera unita' immobiliare) 39
valore di stima 2° ipotesi (solo quota proprieta' sig. "Omissis") 39
Lotto 19 40
valore di stima 1° ipotesi (intera unita' immobiliare) 41
valore di stima 2° ipotesi (solo quota proprieta' sig. "Omissis") 41
Lotto 20 42
valore di stima 1° ipotesi (intera unita' immobiliare) 43
valore di stima 2° ipotesi (solo quota proprieta' sig. "Omissis") 43
Lotto 21 44
valore di stima 1° ipotesi (intera unita' immobiliare) 45
valore di stima 2° ipotesi (solo quota proprieta' sig. "Omissis") 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riepilogo bando d'asta 47
Lotto 16 47
Lotto 17 47
Lotto 18 48
Lotto 19 49
Lotto 20 49
Lotto 21 50
Schema riassuntivo Fallimento "Omissis" (5° STRALCIO) – "Omissis" 51
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 150.600,00 (1° ipotesi) - € 73.800,00 (2° ipotesi) 51
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 45.500,00 (1° ipotesi) - € 21.000,00 (2° ipotesi) 51
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 70.030,00 (1° ipotesi) - € 33.265,00 (2° ipotesi) 52
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 111.200,00 (1° ipotesi) - € 53.100,00 (2° ipotesi) 53
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 65.430,00 (1° ipotesi) - € 30.465,00 (2° ipotesi) 53
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 96.400,00 (1° ipotesi) - € 46.450,00 (2° ipotesi) 54

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Su nomina del Curatore fallimentare Dott. Avv. Luca Cortellucci, autorizzata dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Filippello in data 06/03/2023, il sottoscritto CTU Geom. Alfredo Frati è stato incaricato di redigere una perizia di stima dell'intero compendio immobiliare facente capo alla società fallita "Omissis", consistente in beni siti nei Comuni di Ancona, Numana (AN) e Polverigi (AN). Il presente stralcio di perizia riguarda gli immobili di seguito indicati:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2

Nella perizia verranno stimate tutte e sei le unità appartenenti al socio "Omissis" in comproprietà con la sorella. Nella determinazione del valore di stima verranno fatte quindi due ipotesi:

1. valore di stima dell'intera unità immobiliare (quindi nell'ipotesi di divisione in natura dei beni)
2. valore di stima della sola quota di proprietà del Sig. "Omissis"

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno, un balcone sul lato nord, una terrazza sul lato ovest ed una sul lato est; quest'ultima corrisponde con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. Il locale sottotetto, non abitabile e non accessibile direttamente, catastalmente è assegnato alla presente unità immobiliare. Non avendo potuto accedervi, la sua superficie verrà calcolata in base ai dati di superficie indicati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in visura catastale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 3, PIANO 1

L'ufficio fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da due vani, un disimpegno, un ripostiglio adibito a servizio igienico ed una terrazza sul lato est, corrispondente con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00. Una possibile trasformazione in residenziale necessiterebbe di un cambio d'uso urbanistico e di un adeguamento del servizio igienico, il quale comporterà altre modifiche delle partizioni interne per soddisfare i requisiti del DM "sanità" del 05/07/1975

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 4, PIANO 1

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è formato da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, un balcone sul lato ovest ed uno sul lato sud. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 230,81 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, una terrazza sul lato ovest, un balcone sul lato nord ed uno sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in parquet, tranne che in cucina e in bagno, e gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetri doppi, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno e due balconi sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 281,96 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 7, PIANO 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno, un balcone sul lato est, uno sul lato sud ed uno sul lato ovest. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene a nord e a est si affaccia su corte map. 189, a sud confina con scala comune e ufficio sub. 3, a ovest si affaccia su area comune lungo via Buozzi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	136,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,00 m	1
Sottotetto	-	-	-	11,00 mq	1,50 m	3
Terrazze e balcone (porzione)	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	1
Terrazze e balcone (porzione)	135,00 mq	135,00 mq	0,1	13,50 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**192,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**192,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 569,39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano 1
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 192 mq Rendita € 948,99 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 catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	116	2	3	A2	3	7,5 vani	192 mq	948,99 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, a parte l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare, e la mancata indicazione di un divisorio sul corridoio.

PRECISAZIONI

Non è stato possibile accedere al locale sottotetto.
Si precisa inoltre che sulla planimetria catastale dell'appartamento in questione viene solo riportata la dicitura "+ soffitta con botola" e non la rappresentazione grafica del locale

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo. L'ampia terrazza sul lato est potrebbe causare infiltrazioni all'unità sottostante della quale ne rappresenta parte della copertura

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai comproprietari con famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stacco	28/09/2000	170767	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ANCONA	06/10/2000	18688	12217
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		ANCONA	18/10/2000	4011	
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 "Omissis" prop.1/2 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/06/2024	13032	9376
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	17/06/2024	249702	88888

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 26/11/2009
  Reg. gen. 25960 - Reg. part. 6115
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro “Omissis”
Capitale: € 500.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,03 %
Rogante: Notaio Stacco
Data: 25/11/2009
N° repertorio: 197793/43050

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 23/02/2023
  Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO “Omissis”
  Contro “Omissis”
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 08/03/2023
  Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO “Omissis”
  Contro “Omissis”
  Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di variazione della durata di mutuo fondiario**
  Iscritto a Ancona il 03/10/2014
  Reg. gen. 15411 - Reg. part. 1733
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro “Omissis”
  Note: Formalità di riferimento iscrizione Rp.6115 del 26/11/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:
- Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n. 32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla documentazione progettuale reperita presso l'ufficio tecnico comunale l'infisso porta-finestra con finestra affiancata è disegnato diversamente, scambiando la finestra con la porta-finestra. Per il resto esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli edilizi. Si ritiene che l'incongruenza riscontrata sull'infisso esterno possa rientrare nell'ambito delle cosiddette "tolleranze" dell'art. 9 bis della L. R. n. 17/2015, in quanto classificabile come parziale difformità alla quale è seguita il sopralluogo di funzionari che hanno certificato la conformità dell'opera al progetto e l'agibilità (principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati). L'entrata in vigore del recente decreto "salva casa" richiede però che i funzionari abbiano accertato tali difformità (cosa non avvenuta in questo caso). Tale circostanza (l'accertamento della difformità) potrebbe rendere non applicabile l'art. 9 bis della Legge Regionale. Al momento non si hanno delucidazioni sul punto né dalla regione né dai vari uffici tecnici. In via cautelativa si potrebbe ricorrere alla regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria e il pagamento di una somma a titolo di oblazione che sarà determinata dall'amministrazione (con un minimo di 516 Euro).
In definitiva, anche se la non corrispondenza riscontrata fosse ritenuta una difformità, questa è sanabile, stimando un costo comprensivo di onorario e spese varie pari a 2.000 Euro

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- "Omisssis" (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina a nord con appartamento sub. 2, a sud si affaccia su corte map. 189 e confina con appartamento sub. 4, a est si affaccia su corte map. 189, a ovest confina con appartamento sub. 4 e scala comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	35,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,00 m	1
Terrazza (porzione)	70,00 mq	70,00 mq	0,1	7,00 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**49,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**49,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 55 mq Rendita € 316,33 Piano 1
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 316,33 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 catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	116	3	3	A2	3	2,5 vani	55 mq	316,33 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità risulta accatastata come abitazione, si dovrà procedere pertanto alla variazione di destinazione in ufficio come risultante dai titoli edilizi rilasciati. L'indicazione della corte comune (mappale 189) risulta non corretta in quanto di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Nel ripostiglio indicato in planimetria è stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzato un piccolo servizio igienico

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si presenta in parte rinnovato nelle finiture, e in buono stato conservativo. L'ampia terrazza sul lato est potrebbe causare infiltrazioni all'unità sottostante della quale ne rappresenta parte della copertura

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come sede della società fallita

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stacco	28/09/2000	170767	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ANCONA	06/10/2000	18688	12217
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		ANCONA	18/10/2000	4011	
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/06/2024	13032	9376
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	17/06/2024	249702	88888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 26/11/2009
  Reg. gen. 25960 - Reg. part. 6115
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Capitale: € 500.000,00
  Spese: € 500.000,00
  Percentuale interessi: 3,03 %
  Rogante: Notaio Stacco
  Data: 25/11/2009
  N° repertorio: 197793/43050

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 23/02/2023
  Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis" Contro "Omissis"
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 08/03/2023
  Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis"
  Contro "Omissis"
  Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di variazione della durata di mutuo fondiario**
  Iscritto a Ancona il 03/10/2014
  Reg. gen. 15411 - Reg. part. 1733
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Note: Formalità di riferimento iscrizione Rp.6115 del 26/11/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:
- Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n. 32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo

Nel ripostiglio è stato realizzato un piccolo servizio igienico non indicato nella planimetria di progetto. Si ritiene tale difformità sanabile con un costo totale comprensivo di onorario e spese stimabile in 2.500 Euro

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina a nord con scala comune e appartamento sub. 2, a sud si affaccia su corte map. 189, a est confina con ufficio sub. 3 e scala comune, a ovest si affaccia su area comune lungo via Buozzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	63,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	1
Balconi	19,00 mq	19,00 mq	0,3	5,70 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**81,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**81,70 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 569,39 Piano 1
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 569,39 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 catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	116	4	3	A2	3	4,5 vani	82 mq	569,39 €	1	

Corrispondenza catastale

Sono presenti alcune modifiche interne. L'indicazione della corte comune (mappale 189) risulta non corretta in quanto di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile con prima scadenza il 19/12/2026

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stacco	28/09/2000	170767	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ANCONA	06/10/2000	18688	12217
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		ANCONA	18/10/2000	4011	
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/06/2024	13032	9376
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	17/06/2024	249702	88888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 26/11/2009
  Reg. gen. 25960 - Reg. part. 6115
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Capitale: € 500.000,00
  Spese: € 500.000,00
  Percentuale interessi: 3,03 %
  Rogante: Notaio Stacco
  Data: 25/11/2009
  N° repertorio: 197793/43050

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 23/02/2023
  Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis" Contro "Omissis"
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 08/03/2023
  Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis"
  Contro "Omissis"
  Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di variazione della durata di mutuo fondiario**
  Iscritto a Ancona il 03/10/2014
  Reg. gen. 15411 - Reg. part. 1733
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Note: Formalità di riferimento iscrizione Rp.6115 del 26/11/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:
- Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n. 32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo

Sono presenti alcune modifiche interne dovute ad abbattimento di tramezzi. Si ritiene tale difformità sanabile con un costo totale comprensivo di onorario e spese stimabile in 2.500 Euro

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene si affaccia a nord su corte map. 189, a sud confina con scala comune e appartamento sub. 6, a est confina con appartamento sub. 6, a ovest si affaccia su area comune lungo via Buozzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	91,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	2
Balcone e terrazza (porzioni)	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	-	2
Balcone e terrazza (porzioni)	7,00 mq	7,00 mq	0,1	0,70 mq	-	2
			Totale superficie convenzionale:	**116,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**116,20 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 569,39 Piano 2
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 569,39 Piano 2

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
	115	116	5	3	A2	3	4,5 vani	96 mq	569,39 €	2	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale riporta l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Sono presenti modifiche interne non riportate in planimetria. Inoltre all'appartamento è stata accorpata una camera da letto catastalmente appartenente all'unità sub 6 confinante, e la relativa porzione di balcone al quale ha accesso

PRECISAZIONI

Nello stato di fatto a questo appartamento è stata accorpata la camera da letto che si affaccia sul lato posteriore e che è parte dell'unità immobiliare confinante sub 6, unitamente alla metà del balcone sul quale ha accesso

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa, ed è in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione, scaduto il 14/12/2024. Gli occupanti pertanto dovranno rilasciare l'immobile

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 28/09/2000 al 07/08/2021</td><td rowspan="9">“Omissis” prop.1/4, “Omissis” prop.1/4 e “Omissis” prop.2/4
Codice Fiscale/P.IVA: “Omissis”</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Stacco</td><td>28/09/2000</td><td>170767</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ANCONA</td><td>06/10/2000</td><td>18688</td><td>12217</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>ANCONA</td><td>18/10/2000</td><td>4011</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 07/08/2021 al 22/02/2023</td><td rowspan="3">“Omissis” prop.1/2 e “Omissis” prop.1/2
Codice Fiscale/P.IVA: “Omissis”</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>07/08/2021</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/06/2024	13032	9376
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	17/06/2024	249702	88888

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 26/11/2009
  Reg. gen. 25960 - Reg. part. 6115
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Capitale: € 500.000,00
  Spese: € 500.000,00
  Percentuale interessi: 3,03 %
  Rogante: Notaio Stacco
  Data: 25/11/2009
  N° repertorio: 197793/43050

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 23/02/2023
  Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis" Contro "Omissis"
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 08/03/2023
  Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis" Contro "Omissis"
  Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Atto di variazione della durata di mutuo fondiario**
  Iscritto a Ancona il 03/10/2014
  Reg. gen. 15411 - Reg. part. 1733
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Note: Formalità di riferimento iscrizione Rp.6115 del 26/11/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:
- Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n. 32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo

Sulla documentazione progettuale reperita presso l'ufficio tecnico comunale l'infisso porta-finestra con finestra affiancata è disegnato diversamente, scambiando la finestra con la porta-finestra. Sono presenti modifiche interne all'appartamento, dovute ad abbattimenti e ricostruzioni di tramezzi. Inoltre è stata accorpata una camera da letto appartenente all'unità sub 6 confinante e la relativa porzione di balcone al quale ha accesso. Per la regolarizzazione sarà necessaria una pratica edilizia per le modifiche apportate e per frazionamento e fusione.
Si ritiene che l'incongruenza riscontrata sull'infisso esterno possa rientrare nell'ambito delle cosiddette "tolleranze" dell'art. 9 bis della L. R. n. 17/2015, in quanto classificabile come parziale difformità alla quale è seguita il sopralluogo di funzionari che hanno certificato la conformità dell'opera al progetto e l'agibilità (principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati). L'entrata in vigore del recente decreto "salva casa" richiede però che i funzionari abbiano accertato tali difformità (cosa non avvenuta in questo caso). Tale circostanza (l'accertamento della difformità) potrebbe rendere non applicabile l'art. 9 bis della Legge Regionale. Al momento non si hanno delucidazioni sul punto né dalla regione né dai vari uffici tecnici. In via cautelativa si potrebbe ricorrere alla regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria e il pagamento di una somma a titolo di oblazione che sarà determinata dall'amministrazione (con un minimo di 516 Euro). In definitiva, tenendo conto delle sanzioni per la sanatoria delle modifiche interne e di quelle apportate per frazionamento e fusione/accorpamento con opere, che saranno determinate in maniera puntuale dal responsabile del procedimento, si stima un costo comprensivo di onorario e spese varie pari a 3.500 Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina a nord con appartamento sub. 5 e si affaccia su corte map. 189, a sud confina con appartamento sub. 7, a est si affaccia su terrazze appartamento sub. 2 e ufficio sub. 3, a ovest confina con appartamento sub. 5 e vano scala comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	2
Balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**77,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,70 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 695,93 Piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 695,93 Piano 2

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
	115	116	6	3	A2	3	5,5 vani	100 mq	695,93 €	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale riporta l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Sono presenti modifiche planimetriche. Inoltre dall'appartamento è stata frazionata una camera da letto e ceduta all'unità sub 5 confinante insieme alla relativa porzione di balcone al quale ha accesso

PRECISAZIONI

Nello stato di fatto la camera da letto che si affaccia sul lato posteriore, presente sulla planimetria catastale, è stata ceduta e quindi accorpata all'unità immobiliare confinante sub 5, unitamente alla metà del balcone sul quale ha accesso

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/09/2000 al 07/08/2021</td><td rowspan="8">“Omissis” prop.1/4, “Omissis” prop.1/4 e “Omissis” prop.2/4
Codice Fiscale/P.IVA: “Omissis”</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Stacco</td><td>28/09/2000</td><td>170767</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ANCONA</td><td>06/10/2000</td><td>18688</td><td>12217</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>ANCONA</td><td>18/10/2000</td><td>4011</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 07/08/2021 al 22/02/2023</td><td rowspan="8">“Omissis” prop.1/2 e “Omissis” prop.1/2
Codice Fiscale/P.IVA: “Omissis”</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>07/08/2021</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Ancona</td><td>18/06/2024</td><td>13032</td><td>9376</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate di Ancona</td><td>17/06/2024</td><td>249702</td><td>88888</td></tr>
</table>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 26/11/2009
  Reg. gen. 25960 - Reg. part. 6115
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro “Omissis”
  Capitale: € 500.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,03 %
Rogante: Notaio Stacco
Data: 25/11/2009
N° repertorio: 197793/43050

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 23/02/2023
  Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis"
  Contro "Omissis"
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 08/03/2023
  Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis"
  Contro "Omissis"
  Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di variazione della durata di mutuo fondiario**
  Iscritto a Ancona il 03/10/2014
  Reg. gen. 15411 - Reg. part. 1733
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Note: Formalità di riferimento iscrizione Rp.6115 del 26/11/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:
- Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n. 32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo

Sono presenti modifiche interne all'appartamento. Inoltre dall'appartamento è stata frazionata una camera da letto e ceduta all'unità sub 5 confinante insieme alla relativa porzione di balcone al quale ha accesso. La porta finestra del bagno sulla planimetria da progetto è rappresentata come una finestra, sul prospetto è rappresentata correttamente, quindi si ritiene tale incongruenza un errore grafico. Per la regolarizzazione sarà necessaria una pratica edilizia per le modifiche apportate e per frazionamento e fusione con opere. In

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

definitiva, tenendo conto delle sanzioni, che saranno determinate in maniera puntuale dal responsabile del procedimento, si stima un costo comprensivo di onorario e spese varie pari a 3.000 Euro

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina a nord con scala comune e appartamento sub. 6, a sud si affaccia su corte map. 189, a est si affaccia su terrazza ufficio sub. 3, a ovest si affaccia su area comune lungo via Buozzi

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	79,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,00 m	2
Balconi	23,00 mq	23,00 mq	0,3	6,90 mq	-	2
			Totale superficie convenzionale:	**99,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**99,90 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 695,93 Piano 2
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis" prop.1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 116, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 695,93

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
	115	116	7	3	A2	3	5,5 vani	99 mq	695,93 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale riporta l'indicazione della corte (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Sono presenti modifiche interne

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa, ed è in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile stipulato il 20/12/2016 con scadenza il 19/12/2028

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/09/2000** al **07/08/2021**	"Omissis" prop.1/4, "Omissis" prop.1/4 e "Omissis" prop.2/4 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Stacco	28/09/2000	170767	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ANCONA	06/10/2000	18688	12217
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		ANCONA	18/10/2000	4011	
Dal **07/08/2021** al **22/02/2023**	"Omissis" prop.1/2 e "Omissis".1/2 Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/08/2021		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	18/06/2024	13032	9376
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Ancona	17/06/2024	249702	88888

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Ancona il 26/11/2009
  Reg. gen. 25960 - Reg. part. 6115
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Capitale: € 500.000,00
  Spese: € 500.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Percentuale interessi: 3,03 %
Rogante: Notaio Stacco
Data: 25/11/2009
N° repertorio: 197793/43050

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 23/02/2023
  Reg. gen. 3701 - Reg. part. 2465
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis"
  Contro "Omissis"
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
  Trascritto a Ancona il 08/03/2023
  Reg. gen. 4863 - Reg. part. 3304
  A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO "Omissis" Contro "Omissis"
  Note: Nota a rettifica trascrizione rp 2465 del 23/02/2023

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di variazione della durata di mutuo fondiario**
  Iscritto a Ancona il 03/10/2014
  Reg. gen. 15411 - Reg. part. 1733
  A favore di BANCA DI ANCONA, CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
  Contro "Omissis"
  Note: Formalità di riferimento iscrizione Rp.6115 del 26/11/2009

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il comune di Ancona sono i seguenti:
- Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola-Candia" e variante n. 32921/4917 del 07/08/1974
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo

Sono presenti modifiche interne dovute a demolizioni e ricostruzioni di tramezzi. Si ritiene tali difformità sanabili, con un costo totale comprensivo di onorario e spese stimabile in 2.500 Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 16

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1
L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno, un balcone sul lato nord, una terrazza sul lato ovest ed una sul lato est; quest'ultima corrisponde con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. Il locale sottotetto, non abitabile e non accessibile direttamente, catastalmente è assegnato alla presente unità immobiliare. Non avendo potuto accedervi, la sua superficie verrà calcolata in base ai dati di superficie indicati in visura catastale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 76.800,00
Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.
Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 192,00 mq.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024 (ultimi dati disponili), fornisce dei valori che vanno tra 830 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 630 e 850 Euro/mq per le abitazioni economiche, riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti costanti nell'ultimo triennio.
Considerando il taglio commerciale elevato dell'appartamento, l'epoca di costruzione dell'immobile, le offerte commerciali reperite, viene stabilito un valore unitario di 800 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA 1° IPOTESI (INTERA UNITA' IMMOBILIARE)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1	192,00 mq	800,00 €/mq	€ 153.600,00	100,00%	€ 153.600,00
				Valore di stima:	€ 153.600,00

Valore di stima: € 153.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2000,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (1° ipotesi): **€ 150.600,00**

VALORE DI STIMA 2° IPOTESI (SOLO QUOTA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1	192,00 mq	800,00 €/mq	€ 153.600,00	50,00%	€ 76.800,00
				Valore di stima:	€ 76.800,00

Valore di stima: € 76.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2000,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (2° ipotesi): **€ 73.800,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 17

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1

L'ufficio fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'ufficio ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da due vani, un disimpegno, un ripostiglio adibito a servizio igienico ed una terrazza sul lato est, corrispondente con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00. Una possibile trasformazione in residenziale necessiterebbe di un cambio d'uso urbanistico e di un adeguamento del servizio igienico, il quale comporterà altre modifiche delle partizioni interne per soddisfare i requisiti del DM "sanità" del 05/07/1975.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 24.500,00
Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.
Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 49,00 mq.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024 (ultimi dati disponili), fornisce dei valori che vanno tra 830 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 630 e 850 Euro/mq per le abitazioni economiche e tra 950 e 1.300 Euro/mq per gli uffici, riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti pressappoco costanti nell'ultimo triennio.
Considerando il taglio commerciale dell'ufficio, l'epoca di costruzione dell'immobile, lo stato di manutenzione con il rinnovo di alcune finiture, la posizione e le offerte commerciali reperite, viene stabilito un valore unitario di 1.000 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA 1° IPOTESI (INTERA UNITA' IMMOBILIARE)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1	49,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
				Valore di stima:	€ 49.000,00

Valore di stima: € 49.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2500,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (1° ipotesi): **€ 45.500,00**

VALORE DI STIMA 2° IPOTESI (SOLO QUOTA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1	49,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 49.000,00	50,00%	€ 24.500,00
				Valore di stima:	€ 24.500,00

Valore di stima: € 24.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2500,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (2° ipotesi): **€ 21.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 18

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è formato da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, un balcone sul lato ovest ed uno sul lato sud. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 230,81 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 36.765,00
Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.
Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 81,70 mq.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024 (ultimi dati disponili), fornisce dei valori che vanno tra 830 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 630 e 850 Euro/mq per le abitazioni economiche, riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti costanti nell'ultimo triennio.
Considerando le caratteristiche dell'appartamento, l'epoca di costruzione dell'immobile, lo stato di manutenzione, le offerte commerciali reperite, viene stabilito un valore unitario di 900 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA 1° IPOTESI (INTERA UNITA' IMMOBILIARE)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1	81,70 mq	900,00 €/mq	€ 73.530,00	100,00%	€ 73.530,00
				Valore di stima:	€ 73.530,00

Valore di stima: € 73.530,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2500,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (1° ipotesi): **€ 70.030,00**

VALORE DI STIMA 2° IPOTESI (SOLO QUOTA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1	81,70 mq	900,00 €/mq	€ 73.530,00	50,00%	€ 36.765,00
				Valore di stima:	€ 36.765,00

Valore di stima: € 36.765,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2500,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (2° ipotesi): **€ 33.265,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 19

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, una terrazza sul lato ovest, un balcone sul lato nord ed uno sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in parquet, tranne che in cucina e in bagno, e gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetri doppi, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 58.100,00
Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.
Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 116,20 mq.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024 (ultimi dati disponili), fornisce dei valori che vanno tra 830 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 630 e 850 Euro/mq per le abitazioni economiche, riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti costanti nell'ultimo triennio.
Considerando le caratteristiche dell'appartamento, l'epoca di costruzione e il rinnovo di alcune finiture, lo stato di manutenzione, le offerte commerciali reperite, viene stabilito un valore unitario di 1.000 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA 1° IPOTESI (INTERA UNITA' IMMOBILIARE)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2	116,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 116.200,00	100,00%	€ 116.200,00
				Valore di stima:	€ 116.200,00

Valore di stima: € 116.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	3500,00	€
Rettifiche catastali	1500,00	€

Valore finale di stima (1° ipotesi): **€ 111.200,00**

VALORE DI STIMA 2° IPOTESI (SOLO QUOTA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2	116,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 116.200,00	50,00%	€ 58.100,00
				Valore di stima:	€ 58.100,00

Valore di stima: € 58.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	3500,00	€
Rettifiche catastali	1500,00	€

Valore finale di stima (2° ipotesi): **€ 53.100,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 20

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno e due balconi sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 281,96 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 34.965,00
Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.
Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 77,7 mq.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024 (ultimi dati disponili), fornisce dei valori che vanno tra 830 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 630 e 850 Euro/mq per le abitazioni economiche, riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti costanti nell'ultimo triennio.
Considerando le caratteristiche dell'appartamento, l'epoca di costruzione dell'immobile, lo stato di manutenzione, le offerte commerciali reperite, viene stabilito un valore unitario di 900 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA 1° IPOTESI (INTERA UNITA' IMMOBILIARE)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2	77,70 mq	900,00 €/mq	€ 69.930,00	100,00%	€ 69.930,00
				Valore di stima:	€ 69.930,00

Valore di stima: € 69.930,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	3000,00	€
Rettifiche catastali	1500,00	€

Valore finale di stima (1° ipotesi): **€ 65.430,00**

VALORE DI STIMA 2° IPOTESI (SOLO QUOTA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2	77,70 mq	900,00 €/mq	€ 69.930,00	50,00%	€ 34.965,00
				Valore di stima:	€ 34.965,00

Valore di stima: € 34.965,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	3000,00	€
Rettifiche catastali	1500,00	€

Valore finale di stima (2° ipotesi): **€ 30.465,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 21

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno, un balcone sul lato est, uno sul lato sud ed uno sul lato ovest. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 49.950,00
Per la valutazione dell'immobile il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.
Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale. La superficie lorda commerciale del bene, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ammonta a 99,9 mq.
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona in esame e per il 1° semestre del 2024 (ultimi dati disponili), fornisce dei valori che vanno tra 830 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 630 e 850 Euro/mq per le abitazioni economiche, riferendosi in genere ad immobili in condizioni medie di manutenzione e vetustà. Questi valori sono rimasti costanti nell'ultimo triennio.
Considerando le caratteristiche dell'appartamento, l'epoca di costruzione dell'immobile e il rinnovo di alcune finiture, lo stato di manutenzione e le offerte commerciali reperite, viene stabilito un valore unitario di 1.000 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI STIMA 1° IPOTESI (INTERA UNITA' IMMOBILIARE)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2	99,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 99.900,00	100,00%	€ 99.900,00
				Valore di stima:	€ 99.900,00

Valore di stima: € 99.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2500,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (1° ipotesi): **€ 96.400,00**

VALORE DI STIMA 2° IPOTESI (SOLO QUOTA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS")

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2	99,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 99.900,00	50,00%	€ 49.950,00
				Valore di stima:	€ 49.950,00

Valore di stima: € 49.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rettifiche urbanistiche	2500,00	€
Rettifiche catastali	1000,00	€

Valore finale di stima (2° ipotesi): **€ 46.450,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Jesi, li 25/02/2025

Il C.T.U.
Geom. Frati Alfredo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione catastale lotti 16-17-18-19-20-21
- ✓ Ispezioni gravami pubblicità immobiliare lotti 16-17-18-19-20-21
- ✓ Titoli edilizi lotti 16-17-18-19-20-21
- ✓ Planimetrie appartamenti lotti 19 e 20
- ✓ Elaborati fotografici lotti 16-17-18-19-20-21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 16

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1
L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno, un balcone sul lato nord, una terrazza sul lato ovest ed una sul lato est; quest'ultima corrisponde con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. Il locale sottotetto, non abitabile e non accessibile direttamente, catastalmente è assegnato alla presente unità immobiliare. Non avendo potuto accedervi, la sua superficie verrà calcolata in base ai dati di superficie indicati in visura catastale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta (1° ipotesi): **€ 150.600,00**

Prezzo base d'asta (2° ipotesi): **€ 73.800,00**

LOTTO 17

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1
L'ufficio fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'ufficio ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da due vani, un disimpegno, un ripostiglio adibito a servizio igienico ed una terrazza sul lato est, corrispondente con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00. Una possibile trasformazione in residenziale necessiterebbe di un cambio d'uso urbanistico e di un adeguamento del servizio igienico, il quale comporterà altre modifiche delle partizioni interne per soddisfare i requisiti del DM "sanità" del 05/07/1975.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta (1° ipotesi): **€ 45.500,00**

Prezzo base d'asta (2° ipotesi): **€ 21.000,00**

LOTTO 18

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1
L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è formato da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, un balcone sul lato ovest ed uno sul lato sud. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 230,81 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta (1° ipotesi): **€ 70.030,00**

Prezzo base d'asta (2° ipotesi): **€ 33.265,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 19

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2
  L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
  L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
  L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, una terrazza sul lato ovest, un balcone sul lato nord ed uno sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in parquet, tranne che in cucina e in bagno, e gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetri doppi, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2
  Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta (1° ipotesi): **€ 111.200,00**

Prezzo base d'asta (2° ipotesi): **€ 53.100,00**

LOTTO 20

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2
  L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
  L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
  L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno e due balconi sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 281,96 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2
  Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta (1° ipotesi): **€ 65.430,00**

Prezzo base d'asta (2° ipotesi): **€ 30.465,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 21

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2
  L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato.
  L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.
  L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno, un balcone sul lato est, uno sul lato sud ed uno sul lato ovest. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2
  Destinazione urbanistica: L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta (1° ipotesi): **€ 96.400,00**

Prezzo base d'asta (2° ipotesi): **€ 46.450,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.600,00 (1° IPOTESI) - € 73.800,00 (2° IPOTESI)

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	192,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo. L'ampia terrazza sul lato est potrebbe causare infiltrazioni all'unità sottostante della quale ne rappresenta parte della copertura		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno, un balcone sul lato nord, una terrazza sul lato ovest ed una sul lato est; quest'ultima corrisponde con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. Il locale sottotetto, non abitabile e non accessibile direttamente, catastalmente è assegnato alla presente unità immobiliare. Non avendo potuto accedervi, la sua superficie verrà calcolata in base ai dati di superficie indicati in visura catastale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.500,00 (1° IPOTESI) - € 21.000,00 (2° IPOTESI)

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	49,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si presenta in parte rinnovato nelle finiture, e in buono stato conservativo. L'ampia terrazza sul		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	lato est potrebbe causare infiltrazioni all'unità sottostante della quale ne rappresenta parte della copertura
Descrizione:	L'ufficio fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da due vani, un disimpegno, un ripostiglio adibito a servizio igienico ed una terrazza sul lato est, corrispondente con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00. Una possibile trasformazione in residenziale necessiterebbe di un cambio d'uso urbanistico e di un adeguamento del servizio igienico, il quale comporterà altre modifiche delle partizioni interne per soddisfare i requisiti del DM "sanità" del 05/07/1975
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.030,00 (1° IPOTESI) - € 33.265,00 (2° IPOTESI)

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 particella 116 Subalterno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	81,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è formato da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno, un balcone sul lato ovest ed uno sul lato sud. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 230,81 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.200,00 (1° IPOTESI) - € 53.100,00 (2° IPOTESI)

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	116,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa, ed è in buono stato conservativo		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, una terrazza sul lato ovest, un balcone sul lato nord ed uno sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in parquet, tranne che in cucina e in bagno, e gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetri doppi, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.430,00 (1° IPOTESI) - € 30.465,00 (2° IPOTESI)

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	77,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno e due balconi sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 281,96 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.400,00 (1° IPOTESI) - € 46.450,00 (2° IPOTESI)

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Buozzi n. 49 - Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 116, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A2	**Superficie**	99,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa, ed è in buono stato conservativo		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno, un balcone sul lato est, uno sul lato sud ed uno sul lato ovest. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009