

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Curzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 372.000,00	15



INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Curzi Antonio, con studio in Via Michele Fazioli, 5 - 60100 - Ancona (AN), email arch.curzi.antonio@libero.it, PEC antonio.curzi@archiworldpec.it, Tel. 333 3526918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Mazzini,10, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di U.I. ad uso ufficio facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 5 appartamenti sito ad Ancona -AN- in **** Omissis **** -

Il bene in oggetto, di categoria catastale **** Omissis **** , di proprietà della **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** -AN-V.Trionfi,2, **** Omissis **** il piano terra e il piano primo adibiti a zone ufficio serviti da ripostiglio al piano terra **** Omissis **** un piano seminterrato adibito a locale deposito e dove è situato il locale bagno con antibagno##.

L'accesso principale avviene esternamente direttamente da **** Omissis ****

L'immobile oggetto di stima è raggiunto dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono e si trova lungo **** Omissis ****, il corso vecchio, a confine con **** Omissis ****, il corso nuovo, che insieme a **** Omissis **** sono considerati i corsi principali di Ancona e la zona tra essi compresa nota con il nome di "Spina dei corsi" è il principale centro commerciale della città

Il bene oggetto di pignoramento è comodamente divisibile in natura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/08/2023.

Custode delle chiavi: Avv. CHIARA ALESSANDRINI

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Mazzini,10, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'U.I. oggetto di esproprio confina al piano terra e al primo piano con altre due U.I.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	224,00 mq	248,00 mq	0,00	248,00 mq	3,28 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				248,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2009 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 267, Sub. 12 Categoria N Cl.8, Cons. 247 mq Superficie catastale 247 mq Rendita € 5.064,32 Piano S1-T - 1
Dal 19/04/2019 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 267, Sub. 12, Zc. 2 Categoria N Cl.8, Cons. 247 mq



		Superficie catastale 247 mq Rendita € 5.064,32 Piano S1-T - 1
Dal 04/12/2019 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 267, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.7, Cons. 9 vani Superficie catastale 248 mq Rendita € 4.648,11 Piano S1-T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Come risulta dalla copia del certificato notarile agli atti del **** Omissis ****, Notaio in **** Omissis ****, con studio in **** Omissis **** e dalla visura storica per immobile alla data del 08/09/2023 non risulta trascritto nessun atto di mutamento di denominazione dalla società **** Omissis **** sede in **** Omissis ****02249550423**** Omissis ****Mar.vin. Immobiliare Di Scalseggi Vincenzo Sas**** Omissis ****FALCONARA MARITTIMA (AN)**** Omissis ****02249550423##

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	267	14	2	A10	7	9 vani	248 mq	4648,11 €	S1-t-1	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

Dalla copia della relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del **** Omissis **** del Dottor**** Omissis ****.si precisa che esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, che la Particella **** Omissis **** e Particella **** Omissis **** graffate derivano da variazione della destinazione del**** Omissis **** delle particelle**** Omissis



**** e particella **** Omissis **** graffate le quali sono state oggetto di VARIAZIONE del **** Omissis ****

PATTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla ditta **** Omissis **** con sede in Ancona **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in ottimo stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in contesto condominiale avente parti comuni con le altre proprietà;androne, scala condominiale. Gli immobili contigui non risultano fusi con quello oggetto del pignoramento

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato, inserito all'interno di una palazzina condominiale con strutture portanti in muratura e c.a e solai in laterocemento è costruita anteriormente all'anno 1967 e che è stata ristrutturata a causa di eventi sismici nell'anno 1984. si presenta in buone condizioni statiche e in normale stato di manutenzione ed è agibile. L'immobile ,ad uso ufficio, risulta composto da un ingresso con accesso garantito a mezzo di una porta con infisso in alluminio e vetrina, un ripostiglio , un bagno non finestrato con antibagno dotato di lavabo , vaso, bidet

I pavimenti sono stati realizzati in legno tipo parquet ,in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti nel bagno e nell'antibagno.

Le pareti interne sono tinteggiate ed intonacate , le porte sono in legno.

Gli infissi delle finestre sono in legno con persiane .

L'impianto elettrico è del tipo a canaletta con interruttori, prese e placche.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo autonomo

L'altezza utile è di mt. 2,40/,245 al piano interrato,di mt.3,40/3,45 al piano terra e di mt.3,80/3,85 al piano primo

Una scala in legno collega i tre livelli

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/09/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2025
- Scadenza disdetta: 31/08/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data di inizio delle operazioni peritali di consulenza del 03 Agosto 2023 alla presenza del nominato custode giudiziario Commercialista Dott.ssa Chiara Alessandrini la u.i. risultava occupata dalla ditta**** Omissis **** con sede in **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** Ancona (Locataria), ed avente ad oggetto il locale commerciale situato al piano terra, piano primo e seminterrato dello stabile situato ad **** Omissis **** catastalmente identificato al **** Omissis **** ed adibito ad **** Omissis ****

In data 01.12.2023, a mezzo di r.r ,il locatario **** Omissis **** ha comunicato al custode giudiziario e all'esecutato proprietario dell'immobile la volontà di recedere dal contratto di locazione a far data dal p.mo 01 maggio 2024-

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/2000 al 23/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BORTOLUZZI Vittorio	28/09/2000	118349/8929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	17/10/2000	19420	12755



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2004 al 27/11/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Ancona	11/01/2005	342	238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Ancona	23/07/2004	70	414
Dal 27/11/2007 al 19/04/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	27/11/2007	45221/16481	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio di Ancona	06/12/2007	32487	18375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2019 al 08/09/2023	**** Omissis ****	TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	19/04/2019	65980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sede ANCONA	24/04/2019	3283	1



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla copia del certificato notarile agli atti del **** Omissis ****, Notaio in **** Omissis ****, con studio in **** Omissis **** e dalla visura storica per immobile alla data del 08/09/2023 non risulta trascritto nessun atto di mutamento di denominazione dalla società **** Omissis **** sede in **** Omissis ****02249550423**** Omissis ****Mar.vin. Immobiliare Di Scalseggi Vincenzo Sas**** Omissis ****FALCONARA MARITTIMA (AN)**** Omissis ****02249550423##

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla copia della relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del **** Omissis **** del Dottor **** Omissis **** l'immobile sopra descritto ha formato nel ventennio in esame le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Ancona in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** per euro **** Omissis **** derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro **** Omissis **** a favore della **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, avente eletto domicilio ipotecario in **** Omissis **** e contro la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** via **** Omissis ****, codice fiscale:##02249550423#à

b) Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità' di atti trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** sede in **** Omissis **** codice fiscale: ##02249550423#à;

c) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Ancona in data **** Omissis **** ai numeri **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, sede **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** e contro **** Omissis **** come sopra generalizzato

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona si è appurato che l'onere di cancellazione viene determinato così come di seguito precisato :

- nella misura dello 0,50% per per ogni Ipoteca Giudiziale più € 35,00 di imposte ed € 59,00 di bollo
- nella quota fissa di € 35,00 per ogni Ipoteca Volontaria
- nella misura di € 0,00 per ogni Ipoteca Legale
- nella quota fissa di € 294,00 per ogni Trascrizione.

Gli importi risultanti devono intendersi a carico della parte acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

L'U.I. oggetto di pignoramento fa parte integrante di un fabbricato di tipo residenziale che a causa di eventi sismici verificatisi nell'anno 1972 è stato ristrutturato con rilascio della **** Omissis ****

L'U.I. di cui trattasi è stata oggetto di lavori in sanatoria con rilascio delle relative **** Omissis **** e della D.I.A.nr.71411 protocollo nr.94425 del 30.08.2007**** Omissis ****11.10.2007**** Omissis ****Agibilità r.58/2013**** Omissis ****P.d.C. NR. 89 del 2019**** Omissis ****Segnalazione certificata per l'Agibilità PROT.201447 del 13.12.2019##

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'U.I. è stata oggetto delle seguenti autorizzazioni/concessioni edilizie

**** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica classe A2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 470,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.629,82

Vincoli ed oneri condominiali : parti uguali ,scala,ascensore, spese amministrazione.

Gli importi sono stati ricavati dal riparto preventivo gestione globale del Condominio **** Omissis **** dal **** Omissis ****4 fornito dall'amministratore p.t.**** Omissis ****

I millesimi di proprietà della **** Omissis **** sono pari a ##454,166/1000

Si precisa che il Condominio **** Omissis **** , in presona del predetto amministratore protempore e del legale rappresentante #Sig.ra Baldinelli Arianna**** Omissis ****Federica Torricelli -C.so Mazzini 170-60121 Ancona-C.F. TRRFRC75T53A271K**** Omissis ****MAR.VIN.Immobiliare di Scalseggi Vincenzo sas**** Omissis ****Scalseggi Vincenzo**** Omissis ****€ 4.603,20**** Omissis ****€ 1.915,18**** Omissis ****quote condominiali non pagate al 01.07.2017**** Omissis ****€ 2.688,02**** Omissis ****quote condominiali non pagate aggiornate al 17.11.2023**** Omissis ****€ 771,46 della procedura monitoria liquidate con il deceto ingiuntivo e del precetto**** Omissis ****in qualità di creditore dotato di titolo esecutivo**** Omissis **** € 5.374,66 oltre spese occorse ed occorrente e accessori di legge##

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Mazzini,10, piano S1-T-1

Trattasi di U.I. ad uso ufficio facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 5 appartamenti sito ad Ancona -AN- in **** Omissis **** - Il bene in oggetto,di categoria catastale**** Omissis **** , di proprietà della **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** -AN-V.Trionfi,2,**** Omissis ****il piano terra e il piano primo adibiti a zone ufficio serviti da ripostiglio al piano terra**** Omissis ****un piano seminterrato adibito a locale deposito e dove è situato il locale bagno con antibagno##. L'accesso principale avviene esternamente direttamente da **** Omissis **** L'immobile oggetto di stima è raggiunto dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono e si trova lungo **** Omissis ****,il corso vecchio, a confine con **** Omissis ****,il corso nuovo, che insieme a **** Omissis **** sono considerati i corsi principali di Ancona e la zona tra essi compresa nota con il nome di "Spina dei corsi" è il principale centro commerciale della città Il bene oggetto di pignoramento è comodamente divisibile in natura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 267, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10



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

Valore di stima del bene: € 372.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercatoriportati dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio),anno di riferimento I° Semestre 2023 tenendo conto di variabili come quelle riguardanti la sua ubicazione, la facilità del suo raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del suo stato di conservazione comprendente anche la qualità delle finiture, la classe eneregetica **** Omissis **** e la presenza di eventuali confort,senza trascurare il perdurare della contrazione dei prezzi di vendita e della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno è stati collocato l'immobile oggetto di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ancona (AN) - Corso Mazzini,10, piano S1-T-1	248,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 372.000,00	100,00%	€ 372.000,00
				Valore di stima:	€ 372.000,00

Valore di stima: € 372.000,00

Valore finale di stima: € 372.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio),anno di riferimento I° Semestre 2023 tenendo conto di variabili come quelle riguardanti la sua ubicazione, la facilità del suo raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del suo stato di conservazione comprendente anche la qualità delle finiture, la classe eneregetica **** Omissis **** e la presenza di eventuali confort,senza trascurare il perdurare della contrazione dei prezzi di vendita e della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Il metodo estimativo adottato per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Curzi Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria Ufficio
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storixa per immobile e per soggetto-relazione notarile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi piante,sezioni prospetti progetto autorizzato
- ✓ N° 5 Altri allegati - Agenzia delle Entrate -Banca dati quotazioni immobiliari .OMI
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto locazione e R.R. di Recesso-Spese condominiali-Atto di Intervento Condominio di Corso Mazzini,8-Ancona-
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 8 Altri allegati - PEC Invio Relazione Peritale alle Parti-Ricevuta di avvenuta consegna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Corso Mazzini,10, piano S1-T-1
Trattasi di U.I. ad uso ufficio facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 5 appartamenti sito ad Ancona -AN- in **** Omissis **** - Il bene in oggetto,di categoria catastale**** Omissis **** , di proprietà della **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** -AN-V.Trionfi,2,**** Omissis ****il piano terra e il piano primo adibiti a zone ufficio serviti da ripostiglio al piano terra**** Omissis ****un piano seminterrato adibito a locale deposito e dove è situato il locale bagno con antibagno##. L'accesso principale avviene esternamente direttamente da **** Omissis **** L'immobile oggetto di stima è raggiunto dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono e si trova lungo **** Omissis ****,il corso vecchio, a confine con **** Omissis ****,il corso nuovo, che insieme a **** Omissis **** sono considerati i corsi principali di Ancona e la zona tra essi compresa nota con il nome di "Spina dei corsi" è il principale centro commerciale della città Il bene oggetto di pignoramento è comodamente divisibile in natura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 267, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'U.I. oggetto di pignoramento fa parte integrante di un fabbricato di tipo residenziale che a causa di eventi sismici verificatisi nell'anno 1972 è stato ristrutturato con rilascio della **** Omissis **** L'U.I. di cui trattasi è stata oggetto di lavori in sanatoria con rilascio delle relative **** Omissis **** e della D.IA.nr.71411 protocollo nr.94425 del 30.08.2007**** Omissis ****11.10.2007**** Omissis ****Agibilità r.58/2013**** Omissis ****P.d.C. NR. 89 del 2019**** Omissis ****Segnalazione certificata per l'Agibilità PROT.201447 del 13.12.2019##

Prezzo base d'asta: € 372.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 372.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Corso Mazzini,10, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 267, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	248,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di U.I. ad uso ufficio facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 5 appartamenti sito ad Ancona -AN- in **** Omissis **** - Il bene in oggetto,di categoria catastale**** Omissis **** , di proprietà della **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** -AN-V.Trionfi,2,**** Omissis ****il piano terra e il piano primo adibiti a zone ufficio serviti da ripostiglio al piano terra**** Omissis ****un piano seminterrato adibito a locale deposito e dove è situato il locale bagno con antibagno##. L'accesso principale avviene esternamente direttamente da **** Omissis **** L'immobile oggetto di stima è raggiunto dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono e si trova lungo **** Omissis ****,il corso vecchio, a confine con **** Omissis ****,il corso nuovo, che insieme a **** Omissis **** sono considerati i corsi principali di Ancona e la zona tra essi compresa nota con il nome di "Spina dei corsi" è il principale centro commerciale della città Il bene oggetto di pignoramento è comodamente divisibile in natura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

