

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buglioni Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°.....	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	12



Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°.....	18
Lotto 2.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	19
Titolarità.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	20
Confini.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	21
Consistenza.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	22
Dati Catastali.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1.....	24
Stato conservativo.....	25



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	25
Parti Comuni	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	26
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	32
Stima / Formazione lotti	32
Lotto 1	33
Lotto 2	33



INCARICO

All'udienza del 18/02/2016, il sottoscritto Ing. Buglioni Francesca, con studio in Via Guazzatore, 190 - 60027 - Osimo (AN), email buglioni@libero.it, PEC francesca.buglioni@ingpec.eu, Tel. 071 717 475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

Appartamento di civile abitazione con annessa soffitta sito nel centro storico di Genga.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Garage con annessi depositi al piano terra e primo.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Appartamento di civile abitazione al piano primo. Il fabbricato è circondato da ampia corte privata, con accesso carrabile dalla via Foscolo, completamente recintata con cordoli in c.a. e recinzioni in cemento vibrato. L'area in parte è pavimentata con mattonelle di cemento nelle zone di sosta e soggiorno all'aperto, in parte costituisce accesso carrabile ed in parte è tenuta a verde con essenze arboree di alto fusto.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Locale garage al piano seminterrato di una palazzina di due piani con corte circostante privata. Il fabbricato è circondato da ampia corte privata, con accesso carrabile dalla via Foscolo, completamente recintata con cordoli in c.a. e recinzioni in cemento vibrato.



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

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

- **Codice fiscale:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via: [REDACTED]



[REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED] (AN)
Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED] (AN)
Nato/a [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2° - 3°

Confine nord: strada comunale
Confine sud: strada comunale
Confine ovest: vano scala comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Confine nord: strada comunale
Confine sud: strada comunale
Confine ovest: [REDACTED]



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,12 mq	115,75 mq	1,00	115,75 mq	2,80 m	2
Terrazza	13,92 mq	13,92 mq	0,15	2,09 mq	0,00 m	2
Soffitta	70,27 mq	94,65 mq	0,20	18,93 mq	1,75 m	3
Totale superficie convenzionale:				136,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,74 mq	36,71 mq	1,00	36,71 mq	4,00 m	T
Magazzino	37,46 mq	46,61 mq	0,50	23,31 mq	2,85 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				60,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dei locali magazzino è la somma di quello al piano terra e al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1982 al 08/04/1988	nata a [redacted] il [redacted] [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per 1/2. [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted], proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 8, Part. 144, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,14 Piano 2-3



Dal 08/04/1988 al 01/01/1992	██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 144, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,14 Piano 2-3
Dal 01/01/1992 al 10/01/1993	██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 144, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 201,42 Piano 2-3
Dal 10/01/1993 al 21/06/2021	██████████, nata a ██████████ il ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 1/2. ██████████, nato a ██████████ ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ ██████████ proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 144, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 201,42 Piano 2-3

La cucina, il WC e la terrazza che costituiscono la parte terminale dell'appartamento, ma che non hanno le caratteristiche per essere considerate una unità abitativa indipendente e quindi vendibile, catastalmente risultano F. 32, part. 183 sub. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/05/1988	██████████ nato a ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 183, Sub. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 96 mq Rendita € 0,21 Piano T-1
Dal 12/05/1988 al 01/01/1992	██████████ nata a ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 183, Sub. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 96 mq Rendita € 0,21 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 10/01/1993	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 183, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 60 mq Rendita € 102,26 Piano T-1
Dal 10/01/1993 al 05/06/2002	██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 1/2. ██████████ nato a ██████████ ██████████ C.F. ██████████ ██████████ proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 138, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 60 mq Rendita € 102,26 Piano T-1
Dal 05/06/2002 al 21/06/2021	██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ C.F. ██████████ proprietaria per 1/2. ██████████ nato a ██████████ ██████████ C.F. ██████████ ██████████ proprietario per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 183, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 60 mq Superficie catastale 84 mq Rendita € 102,26



		Piano T-1
--	--	-----------

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	144	12		A3	2	6,5 vani	161 mq	201,42 €	2-3	
	32	183	2		A2	1	1,5 vani	27 mq	66,62 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'appartamento è costituito da due diverse unità immobiliari tra loro comunicanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	183	1		C6	3	60 mq	84 mq	102,26 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla situazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°



Negli anni 2003-2006 l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di restauro e risanamento conservativo in seguito all'evento sismico del 1997. Allo stato attuale l'appartamento è in buono stato sia dal punto di vista statico che manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Il locale garage presenta una parete a contatto con il terreno. Da tale parete si verificano infiltrazioni di acqua che, oltre ad impregnare la parete stessa in muratura, ha causato il rigonfiamento degli intonaci ma soprattutto ha ossidato i ferri di armatura dei travetti del solaio di interpiano con scoppio di quasi tutti i copriferri. Il solaio di copertura del garage è solaio di calpestio del locale deposito al piano primo. Lo stato di manutenzione è alquanto scadente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2° -3°

Parte comune è la scala di accesso all'appartamento ed alla sovrastante soffitta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2° -3°

L'appartamento è sito al secondo piano di un fabbricato sviluppantesi su tre piani, più un piano soffitta, ubicato al centro storico del comune di Genga. Come la maggior parte degli edifici dei centri storici della zona la struttura portante è in muratura mista di pietra naturale e mattoni, solai in legno e copertura sempre in legno con capriate. Trattasi di un fabbricato di vecchia data che è stato oggetto negli anni 2003-2006 di lavori di restauro e risanamento conservativo. Buona la statica ed il suo stato di manutenzione.

Internamente l'appartamento si articola in due camere, soggiorno, cucina, bagno, due ripostigli e terrazza. La terrazza è corredata da un pergolato con struttura metallica e ombreggianti in bambù. I pavimenti sono in klinker per tutti gli ambienti; le pareti risultano intonacate e rifinite a fino ad eccezione della cucina e del bagno dove presentano rivestimenti in ceramica. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno con vetro semplice le finestre. L'impianto elettrico è sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico.

Tramite scala condominiale si accede alla soffitta suddivisa in tre ambienti dai muri portanti che sostengono il tetto. Internamente la soffitta è allo stato grezzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Il garage è sito al piano terra di un fabbricato sviluppantesi su tre piani, più un piano soffitta, ubicato al centro storico del comune di Genga. Come la maggior parte degli edifici dei centri storici la struttura portante è in muratura mista di pietra naturale e mattoni, solai in laterocemento e copertura in legno con capriate. Trattasi di un fabbricato di vecchia data che non è stato oggetto negli anni di lavori sistemazione. Lo stato di manutenzione richiede sostanziali opere di risanamento.



Internamente sia il garage che i depositi si articolano in un unico ambiente con accessi indipendenti. Al magazzino del piano primo si accede tramite scala esterna. Il garage è privo di rifiniture e di impianti. Il magazzino al piano primo presenta pavimenti in graniglia di cemento e risulta intonacato e rifinito a fino; gli infissi, sia interni che esterni sono in legno. Il deposito al piano terra ha struttura precaria con pareti in legno e copertura in lamiera metallica.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

L'immobile risulta utilizzato nel periodo estivo dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1982 al 12/05/1988	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Volturna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano	08/11/1982	45/19825	
		Dal 12/05/1988 al 10/01/1993	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1.	Donazione divisione vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Biondi				10253	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/01/1993 al 21/06/2021	[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] [redacted] proprietaria per 1/2. [redacted] [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] [redacted] proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Successione Tiranti Eliana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/01/1993	4165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR Ancona	21/04/2010	639	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T - 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 12/05/1988	[redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/05/1988 al 10/01/1993	[redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione divisione vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biondi		10253	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UR Ancona	01/06/1988	1593			
Dal 10/01/1993 al 21/06/2021	[redacted] nata a [redacted] [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietaria per 1/2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UR Ancona	21/04/2010	639	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2° - 3°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiaravalle il 13/12/2010



Reg. gen. 27199 - Reg. part. 6277

Importo: € 170.000,00

Contro [REDACTED]

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 85.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 15/09/2011

Reg. gen. 18948 - Reg. part. 3885

Importo: € 60.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 30.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Macerata il 04/03/2013

Reg. gen. 4072 - Reg. part. 597

Importo: € 120.000,00

Contro [REDACTED]

Capitale: € 94.634,01

Rogante: Tribunale Macerata

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Macerata il 11/03/2013

Reg. gen. 4506 - Reg. part. 667

Importo: € 50.000,00

Contro [REDACTED]

Capitale: € 44.849,28

Rogante: Tribunale Macerata

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Macerata il 30/05/2014

Reg. gen. 8575 - Reg. part. 1185

Importo: € 161.179,66

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: Tribunale Macerata

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Jesi il 08/04/2010

Reg. gen. 7499 - Reg. part. 4240

Quota: 1/4

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/07/2015

Reg. gen. 11324 - Reg. part. 8225

Contro [REDACTED]

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 05/05/2017

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5597

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 17/04/2019

Reg. gen. 8210 - Reg. part. 5388

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 15/09/2011

Reg. gen. 18948 - Reg. part. 3885

Importo: € 60.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 30.000,00

Rogante: Notaio [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Macerata il 04/03/2013

Reg. gen. 4072 - Reg. part. 597

Importo: € 120.000,00

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Capitale: € 94.634,01
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 11/03/2013
Reg. gen. 4506 - Reg. part. 667
Importo: € 50.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 44.849,28
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 30/05/2014
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 1185
Importo: € 161.179,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 09/07/2015
Reg. gen. 11324 - Reg. part. 8225
Contro [REDACTED]
- **Divisione Giudiziale**
Trascritto a Ancona il 05/05/2017
Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5597
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Fabio
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 17/04/2019
Reg. gen. 8210 - Reg. part. 5388
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2°-3°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal P.R.G. del Comune di Genga risulta che l'immobile è compreso in area B2 Zone di Ristrutturazione Urbanistica e Recupero Paesaggistico. Dalle Norme Tecniche di Attuazione, art. 24 risultano ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica purchè regolati da piani urbanistici attuativi. In assenza di tali strumenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°

Dal P.R.G. del Comune di Genga risulta che l'immobile è compreso in area B2 Zone di Ristrutturazione Urbanistica e Recupero Paesaggistico. Dalle Norme Tecniche di Attuazione, art. 24 risultano ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica purchè regolati da piani urbanistici attuativi. In assenza di tali strumenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO 2° - 3°

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.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genga sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione n. 123 del 30/04/2003;
- Autorizzazione n. 181 del 25/10/2006 per opere in variante.

Dichiarazione del tecnico Geom. Giovanni Baldarelli della conseguita agibilità e sicurezza strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando il rilievo effettuato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati ai progetti approvati dal Comune di Genga non si sono riscontrate difformità. L'immobile, privo di riscaldamento, è sprovvisto di certificazione energetica quindi la sottoscritta ha provveduto alla sua redazione e consegna agli Organi competenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - VIALE CORRIDONI, PIANO T-1°



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale di Genga non sono stati reperiti titoli urbanistici interessanti i locali in oggetto.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

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

BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

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

- 
Codice fiscale: 
Via 



[REDACTED] (AN)
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED] (AN)
Nato/a a [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
60015 - [REDACTED] (AN)
Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via [REDACTED]
60015 - [REDACTED] (AN)
Nato/a [REDACTED] il [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°



La palazzina è circondata da ampia corte privata.

I confini con altre proprietà, riferiti alla corte privata, risultano:

sud - strada comunale

est - prop. [REDACTED]

ovest - prop. [REDACTED]

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Confine nord: corte privata

Confine est: corte privata

Confine ovest - prop. [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,72 mq	132,75 mq	1,00	132,75 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	36,27 mq	36,27 mq	0,20	7,25 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva	1087,00 mq	1087,00 mq	0,02	21,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	57,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6/2021 Ddel gennaio 2021 il garage è stato frazionato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1991 al 10/01/1993	<p>██████████ nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>proprietà per 6/12. ██████████</p> <p>nata a ██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12. T. ██████████ nato a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12. T. ██████████</p> <p>██████████ nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12.</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 4, Part. 1067, Sub. 3, Zc. 1</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.2, Cons. 7 vani</p> <p>Rendita € 759,19</p> <p>Piano 1</p> <p>Graffato Si</p>
Dal 10/01/1993 al 09/11/2015	<p>██████████, nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>proprietà per 3/12. ██████████ nato a ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████, proprietà per 3/12. ██████████ nata a ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12. ██████████ nato a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12. ██████████</p> <p>██████████ nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████, proprietà per 2/12.</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 4, Part. 1067, Sub. 3, Zc. 1</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.2, Cons. 7 vani</p> <p>Rendita € 632,66</p> <p>Piano 1</p> <p>Graffato Si</p>
Dal 09/11/2015 al 22/06/2021	<p>██████████, nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>proprietà per 3/12. ██████████ nato a ██████████</p> <p>██████████ il ██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 3/12. ██████████ nata a ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12. ██████████ nato a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12. ██████████</p> <p>██████████ nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>██████████ proprietà per 2/12.</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 4, Part. 1067, Sub. 3, Zc. 1</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.2, Cons. 7 vani</p> <p>Rendita € 632,66</p> <p>Piano 1</p> <p>Graffato Si</p>

In data 08/04/2021, il Giudice Pietro Merletti ha assegnato la proprietà del bene in oggetto ai Sigg. Lenci Fabio e Lenci Donatella ma non è stata ancora effettuata la voltura catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1991 al 10/01/1993	<p>██████████ nata a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████, C.F. ██████████</p> <p>proprietà per 6/12. ██████████</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 4, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1</p> <p>Categoria C2</p>



	nata a [redacted], C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12.	Cl.2, Cons. 120 mq Rendita € 520,59 Piano S1
Dal 09/06/1992 al 10/01/1993	[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 6/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 120 mq Rendita € 520,59 Piano S1 Graffato Si
Dal 10/01/1993 al 13/08/2002	[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 3/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 3/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 120 mq Rendita € 495,80 Piano S1 Graffato Si
Dal 13/08/2002 al 20/08/2019	[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 3/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 3/12. [redacted] nata a Foligno C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nato a [redacted] 23/02/1973, C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1067, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 120 mq Superficie catastale 131 mq Rendita € 495,80 Piano S1 Graffato Si
Dal 20/08/2019 al 22/06/2021	[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 3/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 3/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12. [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 2/12.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1067, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 56 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 124,36 Piano S1 Graffato Si

In data 08/04/2021, il Giudice [redacted] ha assegnato la proprietà del bene in oggetto ai Sigg. [redacted] e [redacted] ma non è stata ancora effettuata la voltura catastale.



Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6/2021 si è regolarizzato il frazionamento.
 In data 04/03/2021 è stata presentata la dichiarazione di variazione all'Agenzia delle Entrate.
 Non è stata ancora presentata la voltura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1067	3	1	A2	2	7 vani	143,00 mq	632,66 €	1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione delle proprietà non corrisponde allo stato di fatto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1067	9	1	C6	2	56 mq	50 mq	124,36 €	S1	SI

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. L'aggiornamento degli atti catastali è stato presentato il 15/02/2021.



In data 08/04/2021, il Giudice [REDACTED] ha assegnato la proprietà del bene in oggetto ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], ma non è stata ancora effettuata la voltura catastale.
Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6/2021 si è regolarizzato il frazionamento.
In data 04/03/2021 è stata presentata la dichiarazione di variazione all'Agenzia delle Entrate.
Non è stata ancora presentata la voltura catastale.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono ma esternamente il fabbricato necessita di lavori di sistemazione dei copriferri per le strutture in c.a. e di problematiche collegate ad infiltrazioni di acqua relativamente ai cornicioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Lo stato di manutenzione dell'immobile è accettabile ma esternamente il fabbricato necessita di lavori di sistemazione dei copriferri per le strutture in c.a. e di problematiche collegate ad infiltrazioni di acqua relativamente ai cornicioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Risultano parti comuni il vano scala di accesso ai vari piani e la corte di accesso dalla Via Ugo Foscolo (sub. 5).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Parti comuni risultano le scale di accesso ai piani e la corte di accesso dalla Via Foscolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

La palazzina sviluppantesi su due piani più un piano seminterrato è con struttura portante in cemento armato, solai intermedi e di copertura in latero-cemento. L'appartamento in oggetto che occupa l'intero piano primo si articola in ingresso, ampio soggiorno, zona pranzo e cucinino, studio, due camere, due bagni ed un piccolo ripostiglio. Dal soggiorno e dalla zona pranzo si accede ad un balcone che si sviluppa per tutto il lato ovest e gran parte del lato sud del fabbricato.

Le rifiniture sono di buona qualità con pavimenti in parquet per tutto l'appartamento ad eccezione della cucina e dei bagni che sono in grès. Le pareti risultato intonacate e rifinite a fino, gli infissi, sia



interni che esterni sono in legno con tapparelle in PVC alle finestre. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

La palazzina sviluppantesi su due piani più un piano sem interrato è con struttura portante in cemento armato, solai intermedi e di copertura in latero-cemento. Il garage con accesso carrabile e pedonale è stato internamente suddiviso ricavando oltre al garage due locali di sgombero ed un WC. Il pavimento è in gres porcellanato, infissi sia esterni che interni in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

L'immobile è occupato dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

L'immobile risulta utilizzato dal Sig. [redacted] e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1991 al 10/01/1993	[redacted] nata a [redacted] proprietaria per 3/6. [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. proprietà per 2/12. [redacted] nato a [redacted] [redacted] C.F.	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	proprietà per 2/12. nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 2/12. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Foligno	22/06/1992	5801.1	482
Dal 10/01/1993 al 22/06/2021	nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 3/12. nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 3/12. nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 2/12. nato a [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 2/12. nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 2/12. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	09/07/1993	66	230

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 08/04/2021, il Giudice [REDACTED] ha assegnato la proprietà del bene in oggetto ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ma non è stata ancora effettuata la voltura catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 24/12/1991 al 10/01/1993	nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 3/6. nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. proprietà per 1/6. nato a [REDACTED]	Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			24/12/1991			
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	proprietà per 1/6 nata a C.F. proprietà per 1/6. Codice Fiscale/P.IVA:				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Foligno	22/06/1992	5801.1	482
Dal 10/01/1993 al 22/06/2021	nata a C.F. proprietà per 3/12 nato il C.F. proprietà per 3/12. nata a C.F. proprietà per 2/12. nato a C.F. proprietà per 2/12. nata a C.F. proprietà per 2/12. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	09/07/1993	66	230

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 08/04/2021, il Giudice ha assegnato la proprietà del bene in oggetto ai Sigg. ma non è stata ancora effettuata la voltura catastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 04/03/2013
Reg. gen. 4072 - Reg. part. 597
Importo: € 120.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 94.634,01
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 11/03/2013
Reg. gen. 4506 - Reg. part. 667
Importo: € 50.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 44.849,28
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 30/05/2014
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 1185
Importo: € 161.179,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Jesi il 08/04/2010
Reg. gen. 7499 - Reg. part. 4240
Quota: 1/4
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 09/07/2015
Reg. gen. 11324 - Reg. part. 8225
Contro [REDACTED]
- **Divisione Giudiziale**
Trascritto a Ancona il 05/05/2017
Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5597
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2021,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 04/03/2013
Reg. gen. 4072 - Reg. part. 597
Importo: € 120.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 94.634,01
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 4 [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 11/03/2013
Reg. gen. 4506 - Reg. part. 667
Importo: € 50.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 44.849,28
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 30/05/2014
Reg. gen. 8575 - Reg. part. 1185
Importo: € 161.179,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale Macerata
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Jesi il 08/04/2010
Reg. gen. 7499 - Reg. part. 4240
Quota: 1/4
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 09/07/2015



Reg. gen. 11324 - Reg. part. 8225

Contro [REDACTED]

• **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Ancona il 05/05/2017

Reg. gen. 8318 - Reg. part. 5597

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

L'edificio in oggetto secondo il PRG del Comune di Falconara Marittima ricade in Zona Territoriale Omogenea B, Classe B2, Sub Ambito Territoriale A2 Falconara Alta.

BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

L'edificio in oggetto secondo il PRG del Comune di Falconara Marittima ricade in Zona Territoriale Omogenea B, Classe B2, Sub Ambito Territoriale A2 Falconara Alta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO 1°

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

Da una ricerca effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Falconara Marittima è risultato che il fabbricato è stato realizzato nei primi anni del 1970 con Licenza n. 211/10030 del 07/02/1970 per costruzione di un edificio colonico. In data 07/10/1992 con Concessione Edilizia con Contributo n. 140, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, è stato realizzato un locale interrato e variati i prospetti della palazzina. Non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

In linea generale lo stato dei luoghi corrisponde allo stato concessionato a parte alcune porzioni di tramezzi.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA UGO FOSCOLO N. 29, PIANO S1

Da una ricerca effettuata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Falconara Marittima è risultato che il fabbricato è stato realizzato nei primi anni del 1970 con Licenza n. 211/10030 del 07/02/1970 per costruzione di un edificio colonico. In data 07/10/1992 con Concessione Edilizia con Contributo n. 140, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, è stato realizzato un locale interrato e variati i prospetti della palazzina. Non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

Con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6/2021 si è regolarizzato il frazionamento del piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria.

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.

Si sono determinati due lotti in quanto i beni oggetto di perizia sono ubicati in differenti comuni e precisamente Falconara Marittima e Genga. Inoltre per ogni lotto la stima è stata suddivisa in base alle differenti unità immobiliari.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°
Appartamento di civile abitazione con annessa soffitta sito nel centro storico di Genga.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 144, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 183, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 30.773,25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°
Garage con annessi depositi al piano terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 183, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 4.801,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genga (AN) - Viale Corridoni, piano 2°-3°	136,77 mq	450,00 €/mq	€ 61.546,50	50,00%	€ 30.773,25
Bene N° 2 - Garage Genga (AN) - Viale Corridoni, piano T-1°	60,02 mq	160,00 €/mq	€ 9.603,20	50,00%	€ 4.801,60
Valore di stima:					€ 35.574,85

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°
Appartamento di civile abitazione al piano primo. Il fabbricato è circondato da ampia corte privata, con accesso carrabile dalla via Foscolo, completamente recintata con cordoli in c.a. e recinzioni in cemento vibrato. L'area in parte è pavimentata con mattonelle di cemento nelle zone di sosta e soggiorno all'aperto, in parte costituisce accesso carrabile ed in parte è tenuta a verde con essenze arboree di alto fusto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1067, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A2, Graffato Si



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 84.913,50

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1
Locale garage al piano seminterrato di una palazzina di due piani con corte circostante privata.
Il fabbricato è circondato da ampia corte privata, con accesso carrabile dalla via Foscolo,
completamente recintata con cordoli in c.a. e recinzioni in cemento vibrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1067, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6, Graffato S1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 18.425,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano 1°	161,74 mq	1.050,00 €/mq	€ 169.827,00	50,00%	€ 84.913,50
Bene N° 4 - Garage Falconara Marittima (AN) - Via Ugo Foscolo n. 29, piano S1	67,00 mq	550,00 €/mq	€ 36.850,00	50,00%	€ 18.425,00
Valore di stima:					€ 103.338,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Osimo, li 23/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buglioni Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Genga - Agibilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Genga - Autorizzazione n.181

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Falconara - Concessioni edilizie
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Genga
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Falconara
- ✓ N° 1 Foto - Genga
- ✓ N° 1 Foto - Falconara
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Genga
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Falconara
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Genga - Visure storiche
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Falconara - Visure storiche
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Falconara - Elaborato planimetrico ed elenco immobili
- ✓ N° 2 Altri allegati - Genga - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Falconara - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Genga - Rilievo immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria - Falconara

