

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cantani Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	4
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	5
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	9

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.095,75	18

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Arch. Cantani Piero, con studio in Via Crocioni, 13 - 60131 - Ancona (AN), email piero.cantani@gmail.com, PEC piero.cantani@archiworldpec.it, Tel. 3401018800, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - BCNC) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti.

L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - corte) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti.

L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere;

All'appartamento al primo piano(sub 2) si accede da una scala esterna ed è costituito da ingresso-soggiorno, camera bagno e cucina e da un ripostiglio esterno posto nel sottoscala.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA VILLE 61

Corte interna agli appartamenti 1 e 2 per accedere ai sub 2,3,8,9,11

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA VILLE 61

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

nord: corte

est: corte

ovest: altra proprietà

sud: strada pubblica

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

nord: corte

est: corte

ovest: altra proprietà

sud: strada pubblica

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	T
Box	17,96 mq	20,69 mq	0,2	4,14 mq	2,25 m	T
Cantina	13,69 mq	14,93 mq	0,20	2,99 mq	2,25 m	T
Cortile	111,74 mq	111,74 mq	0,18	20,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				99,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,24 mq		

la corte è pavimentata in battuto di cemento nella parte antistante i volumi;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,52 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	S1
Box	12,05 mq	12,85 mq	0,20	2,57 mq	2,25 m	
Cortile	65,44 mq	65,44 mq	0,18	11,78 mq	0,00 m	T
Cantina	14,16 mq	14,16 mq	0,20	2,83 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,18 mq		

Parte comune di accesso ai seguenti sub: sub 2, sub3, sub 8, sub 9, sub 11.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA VILLE 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	56,28 mq	56,28 mq	0,05	2,81 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:		2,81 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		2,81 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	520	3	02	A4	01	4 vani		128,08 €	S1	
	6	520	8	02	C6	02		12 mq	32,23 €	T	
	6	520	9	02	C6	02		18 mq	48,34 €	T	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	520	2	02	A4	01	4 vani		128,08 €	T-S1	
	6	520	11	02	C6	02		12 mq	32,23 €		

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA VILLE 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	520	10	02	CO	02					

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

BCNC - riportato nelle planimetria catastali come sub n. 933 dei sub 2,3,8,9,11 della particella 520, foglio 6.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Pur non ravvisando interventi urgenti da eseguire, l'immobile richiede una manutenzione straordinaria per risanare le pareti dall'umidità di risalita.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Pur non ravvisando interventi urgenti da eseguire, l'immobile richiede una manutenzione straordinaria per risanamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

E' parte comune a si sub 2,3,8,9,11 l'ingresso comune identificato al sub 10 (56,28 m2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Accesso comune al sub 2, sub 3, sub 8, sub9, sub 11 identificato nelle planimetrie catastali come sub 10 (ex 933)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Struttura in muratura portante; impianti elettrico idrico sanitario sottotraccia;
nell'appartamento sono evidenti segni di umidità di risalita su tutti gli ambienti e sul solaio di ingresso;
il bagno è dotato di impianto idrico acqua fredda e calda e lavabo, wc, bidet e doccia.
Riscaldamento a caldaia autonoma a gas;
pavimento in mattonelle in gres

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Struttura in muratura portante; impianti elettrico idrico sanitario sottotraccia;
L'appartamento ha l'ingresso e soggiorno separati da una parete non a tutta altezza; il soggiorno è dotato di caminetto<;
il bagno è dotato di impianto idrico acqua fredda e calda e lavabo, wc, bidet e doccia.
Nella cucina non è presente il lavandino e la rubinetteria;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA VILLE 61

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1968 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	12/01/1968	85786	9035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ancona	20/01/1968	908	688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2014 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ancona	19/04/2017	652	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/06/2017	10796	7323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2017	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ancona	19/04/2017	653	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	09/06/2017	10797	7324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1994 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Olmi Giuseppe	21/03/1968	113888	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	20/04/1994	5928	4056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/05/2014 al 19/04/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ancona	16/04/2017	653	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Pubblicità immobiliare di Ancona	23/05/2014	10797	7323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ancona	19/04/2017	653	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/06/2017	10797	7324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 08/07/2008
Reg. gen. 16911 - Reg. part. 3732
Importo: € 1.300.000,00

A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 650.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 11/11/2010

Reg. gen. 24551 - Reg. part. 14315

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Il notaio Niccolò Tiecco, in atti, dichiara che I beni oggetto di attestazione risultano a tutto il 27/09/2024 di Proprietà di: Saracini Giancarlo (Osimo, 28/08/1956) e Saracini Leonardo (Osimo, 03/10/1958);

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Ancona il 08/07/2008

Reg. gen. 16911 - Reg. part. 3732

Importo: € 1.300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 650.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 11/11/2010

Reg. gen. 24551 - Reg. part. 14315

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Il notaio Niccolò Tiecco, in atti, dichiara che I beni oggetto di attestazione risultano a tutto il 27/09/2024 di Proprietà di: Saracini Giancarlo (Osimo, 28/08/1956) e Saracini Leonardo (Osimo, 03/10/1958);

Il Sig. **** Omissis **** è deceduto in data 23/05/2014

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

L'immobile ricade nella zona ZUD 1 definita nell'art. 26 delle NTA vigenti del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara M.ma.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

L'immobile ricade nella zona ZUD 1 definita nell'art. 26 delle NTA vigenti del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara M.ma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

L'edificio è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 4930 del 11-09-1954; il progetto è stato depositato al Genio Civile in data 01.09.1954 e ha ottenuto l'agibilità il 25.05.1956. il progetto depositato ha avuto il parere della commissione edilizia in data 01.09.1954.

In data 22.05.1992 una comunicazione per lavori di opere interne per ristrutturazione dell'appartamento al piano seminterrato (p.lla 520, sub 3);le opere consistono nel rifacimento di pavimentazioni, infissi interni, del bagno e dell'impianto termico sanitario.

Sanatoria n. 201 presentata il 22.02.1986, pro. n. 3095, art. n. 329 (garage, sub 8 e sub9)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE VILLE N. 61

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'edificio è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 4930 del 11-09-1954; il progetto è stato depositato al Genio Civile in data 01.09.1954 e ha ottenuto l'agibilità il 25.05.1956. il progetto depositato ha avuto il parere della commissione edilizia in data 01.09.1954.

In data 22.05.1992 una comunicazione per lavori di opere interne per ristrutturazione dell'appartamento al piano seminterrato (p.lla 520, sub 3);le opere consistono nel rifacimento di pavimentazioni, infissi interni, del bagno e dell'impianto termico sanitario.

In data 27.06.1990 è stata presentata la concessione gratuita n. 149 , pratica edilizia n. 172 del 27-06-1990 per opere relative all'adeguamento di un manufatto adibito a garage identificato al foglio 6, p.lla 523 (oggi p.lla 520, sub 11).

Sanatoria n. 134 del 17.02.1986 protocollo n. 2700, pratica n. 314 (garage - sub 11).

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** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61

Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - BCNC) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti. L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 3, Zc. 02, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 8, Zc. 02, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 9, Zc. 02, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 52.101,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61

Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - corte) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti. L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere; All'appartamento al primo piano(sub 2) si accede da una scala esterna ed è costituito da ingresso-soggiorno, camera bagno e cucina e da un ripostiglio esterno posto nel sottoscala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 2, Zc. 02, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 11, Zc. 02, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 40.519,50

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61

Corte interna agli appartamenti 1 e 2 per accedere ai sub 2,3,8,9,11

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 10, Zc. 02, Categoria COValore di stima del bene: € 1.475,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	99,24 mq	1.050,00 €/mq	€ 104.202,00	50,00%	€ 52.101,00
Bene N° 2 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61	77,18 mq	1.050,00 €/mq	€ 81.039,00	50,00%	€ 40.519,50
Bene N° 3 - Corte o resede Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61	2,81 mq	1.050,00 €/mq	€ 2.950,50	50,00%	€ 1.475,25
Valore di stima:					€ 94.095,75

Valore di stima: € 94.095,75

Valore finale di stima: € 94.095,75

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 26/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cantani Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Foto intero compendio
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie dei sub 2,3,8,9,11
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Atti dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Falconara Marittima

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61
Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - BCNC) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti. L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 3, Zc. 02, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 8, Zc. 02, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 9, Zc. 02, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona ZUD 1 definita nell'art. 26 delle NTA vigenti del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara M.ma.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61
Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - corte) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti. L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere; All'appartamento al primo piano(sub 2) si accede da una scala esterna ed è costituito da ingresso-soggiorno, camera bagno e cucina e da un ripostiglio esterno posto nel sottoscala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 2, Zc. 02, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 11, Zc. 02, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona ZUD 1 definita nell'art. 26 delle NTA vigenti del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara M.ma.
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61
Corte interna agli appartamenti 1 e 2 per accedere ai sub 2,3,8,9,11
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 10, Zc. 02, Categoria CO

Prezzo base d'asta: € 94.095,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.095,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 3, Zc. 02, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 8, Zc. 02, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 9, Zc. 02, Categoria C6	Superficie	99,24 mq
Stato conservativo:	Pur non ravvisando interventi urgenti da eseguire, l'immobile richiede una manutenzione straordinaria per risanare le pareti dall'umidità di risalita.		
Descrizione:	Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - BCNC) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti. L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via delle Ville n. 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 2, Zc. 02, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 520, Sub. 11, Zc. 02, Categoria C6	Superficie	77,18 mq
Stato conservativo:	Pur non ravvisando interventi urgenti da eseguire, l'immobile richiede una manutenzione straordinaria per risanamento.		
Descrizione:	Il compendio è composto da due abitazione di cat. A4 parte di un edificio isolato bifamiliare su due livelli, in muratura portante realizzato negli anni cinquanta; l'accesso avviene da un cancello su via Ville attraverso il quale, mediante un percorso comune (sub 10 - corte) si accede ai due appartamenti (sub 2 e sub3), ai volumi destinati a C6 (sub 8,9,11) e alle relative corti. L'appartamento al piano terra (sub 3) è costituito da ingresso, soggiorno, cucina bagno e due camere; All'appartamento al primo piano(sub 2) si accede da una scala esterna ed è costituito da ingresso-soggiorno, camera bagno e cucina e da un ripostiglio esterno posto nel sottoscala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Ville 61		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 520, Sub. 10, Zc. 02, Categoria CO	Superficie	2,81 mq
Descrizione:	Corte interna agli appartamenti 1 e 2 per accedere ai sub 2,3,8,9,11		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		