

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sparapani Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	10
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T.....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.680,00</b> .....	23





Firmato Da: ENRICO SPARAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5204240d0070689c



All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Ing. Sparapani Enrico, con studio in Corso Mazzini, 170 - 60121 - Ancona (AN), email enrico.sparapani@customstudio.eu, PEC enricosparapani@pec.studiosparapani.it, Tel. 07152781, Fax 071 52 781, 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 Fiumesino n.23, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43,636740-13,376123)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T (Coord. Geografiche: 43,636740-13,376123)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma.

L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese.

L'accesso alla unità immobiliare ubicata al piano primo, avviene attraverso un vano scala esclusivo.

L'accesso alla scala avviene attraverso una corte esclusiva dove sono presenti dei volumi della stessa proprietà che ospitano un garage (Bene 2), due locali di sgombero e un pergolato.

Il garage è accessibile direttamente da via Fiumesino.

L'unità immobiliare ad uso appartamento è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e una cucina. Attraverso un disimpegno si accede alla camera matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. Dal soggiorno si accede ad un ulteriore camera e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma.

L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese.

L'unità immobiliare ad uso garage ha accesso da via Fiumesino tramite una porta carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

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

Si conferma la correttezza della certificazione del Notaio e non sussistono formalità successive alla relazione suddetta.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

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

Si conferma la correttezza della certificazione del Notaio e non sussistono formalità successive alla relazione suddetta.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

L'edificio confina a nord con via Fiumesino, ad est, ovest e sud con altri edifici adibiti a civile abitazione.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

L'edificio confina a nord con via Fiumesino, ad est, ovest e sud con altri edifici adibiti a civile abitazione.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,00 m	1
Locale di deposito con bagno	10,60 mq	11,70 mq	0,4	4,68 mq	2,26 m	T

Locale di deposito	9,80 mq	11,35 mq	0,30	3,40 mq	2,26 m	T
Pergolato	15,20 mq	15,20 mq	0,2	3,04 mq	2,26 m	T
Cortile	157,00 mq	164,00 mq	0,08	13,12 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,70 mq	20,20 mq	1	20,20 mq	2,26 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1987 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 149-282, Sub. 4.1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 3,00 Piano T-1
Dal 16/07/2004 al 20/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 149-282, Sub. 4-1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 361,50 Piano T-1
Dal 20/05/2008 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 149, Sub. 4-6, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 84 mq Rendita € 361,52

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1987 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 282, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 20 mq Rendita € 63,01 Piano T
Dal 20/11/2002 al 16/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 282, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 20 mq Rendita € 52,68 Piano T
Dal 16/07/2004 al 16/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 20 mq Rendita € 52,68 Piano T

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, 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
	8	149	4-6	1	A4	3	7	84 mq	361,52 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Si precisa che l'unico documento ufficiale reperito presso il Comune relativo all'appartamento è la planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza di alcuni gradini nella scala di accesso esclusiva non presenti durante il sopralluogo.

La posizione della porta che collega il soggiorno alla camera risulta sulla planimetria catastale in diversa posizione rispetto lo stato dei luoghi.

Non è presente la parete tra il locale di sgombero e il pergolato.

E' presente presso il Comune di Falconara M.ma la documentazione relativa all'autorimessa e i locali di sgombero presenti al piano terra.

Oltre la nuova planimetria catastale bisognerà presentare all'ufficio delle Entrate di Ancona un tipo mappale per regolarizzare la mappa catastale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	149	5	1	C6	3	20	21 mq	52,68 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Durante il sopralluogo non era presente la divisione in muratura e relativa porta tra il garage e il locale di sgombero adiacente.

La porta carrabile è di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

Sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia avvenuto il 19/02/2025.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

## PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti.

L'appartamento, non sembra mai stato ristrutturato, presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in cattivo stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate di bianco, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, tranne il bagno e il ripostiglio che presentano un singolo vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in cattivo stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

Lo stato di manutenzione del garage è complessivamente discreto, è presente una copertura in legno, non si riscontrano opere di manutenzione da eseguire nel breve periodo.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

Non sono presenti parti comuni

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

Non sono presenti parti comuni



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

Non sono presenti Servitù

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

Non sono presenti Servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in cemento armato;

Strutture verticali: pilastri in cemento armato;

Copertura: in cemento armato a due falde con manto in tegole marsigliese;

Scala esclusiva: struttura in c.a. rivestita in marmo e balaustra in mattoni;

Pareti esterne dell'edificio: muratura con paramento intonacato;

Caratteristiche e finiture dell'appartamento

Infissi esterni: in legno con doppio vetro;

Infissi interni: in legno tamburato;

Tramezzature interne: tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle di ceramica;

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica;

Plafoni: solai in laterizio;

Porta di ingresso: in legno;

Impianto gas, idrico ed elettrico: esistente;

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in cemento armato;

Strutture verticali: muratura;

Copertura: in legno;

Pareti esterne dell'edificio: muratura con paramento intonacato;

Caratteristiche e finiture del garage:

Infissi esterni: in legno con doppio vetro;

Infissi interni: in acciaio;

Tramezzature interne: tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle di ceramica;

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica;

Porta di ingresso: in pvc;

Impianto idrico ed elettrico: esistente;

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1

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 FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **19/07/2004** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 16/07/2004  
Reg. gen. 17109 - Reg. part. 3807  
Quota: 100/100  
Importo: € 220.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 18/05/2017  
Reg. gen. 9248 - Reg. part. 1490  
Quota: 100/100  
Importo: € 15.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.554,61
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Ancona il 26/02/2018  
Reg. gen. 3677 - Reg. part. 458  
Quota: 100/100  
Importo: € 10.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.620,58
- **Ipoteca** derivante da Addebito esecutivo  
Iscritto a Ancona il 23/07/2018  
Reg. gen. 13856 - Reg. part. 2133  
Quota: 100/100  
Importo: € 44.218,38  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 24/05/2024  
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 1444  
Quota: 100/100  
Importo: € 1,00  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Compravendita**  
Trascritto a Ancona il 19/07/2004  
Reg. gen. 17108 - Reg. part. 10766

Quota: 100/100

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 10/09/2024

Reg. gen. 19159 - Reg. part. 13849

Quota: 100/100

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **19/07/2004** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Ancona il 16/07/2004  
Reg. gen. 17109 - Reg. part. 3807  
Quota: 100/100  
Importo: € 220.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 3,65 %
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 18/05/2017  
Reg. gen. 9248 - Reg. part. 1490  
Quota: 100/100  
Importo: € 7.554,61  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 15.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Ancona il 26/02/2018  
Reg. gen. 3677 - Reg. part. 458  
Quota: 100/100  
Importo: € 10.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 8.620,58
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 24/05/2024  
Reg. gen. 10867 - Reg. part. 1444  
Quota: 100/100  
Importo: € 44.218,38  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Addebito esecutivo  
Iscritto a Ancona il 23/07/2028  
Reg. gen. 13856 - Reg. part. 2133  
Quota: 100/100



Importo: € 1,00

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Ancona il 19/07/2004

Reg. gen. 17108 - Reg. part. 10766

Quota: 100/100

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 10/09/2024

Reg. gen. 19159 - Reg. part. 13849

Quota: 100/100

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Falconara M.ma, l'area dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata in zona omogenea Sat.B2 come "destinazione funzionale ZUR2.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Falconara M.ma, l'area dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata in zona omogenea Sat.B2 come "destinazione funzionale ZUR2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

L'immobile non 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.

Non è stata trovata la Concessione edilizia iniziale dei primi anni 60.

Sono presenti:

-la Concessione edilizia in sanatoria n.535 del 29 marzo 1990 relativa alla costruzione di un garage e due locali di sgombero;

-la Denuncia di inizio attività prot.62329 del 8 novembre 2004 con oggetto: Manutenzione straordinaria, di garage ed annesso, realizzazione di pergolato con struttura in legno facilmente smontabile.

Nella D.I.A. vengono descritte le seguenti opere:

manutenzione del garage ed annessi al fine di sostituire le attuali coperture che risultano ammalorate in alcuni punti causando infiltrazioni, ripresa delle pareti esterne con sostituzione di alcuni tratti murari, la esecuzione di nuovi intonaci, la tinteggiatura interna ed esterna. Nel garage e negli annessi si procederà alla sostituzione degli attuali infissi con altri in alluminio. Si realizzeranno massetti e nuova pavimentazione interna al garage ed agli annessi. Il bagno realizzato all'interno del garage verrà adeguato con nuovi sanitari, rubinetterie e nuovi rivestimenti. Verrà inoltre modificato l'accesso realizzando la porta in altra posizione.

Manutenzione della attuale recinzione esistente con sostituzione dell'attuale rete e degli elementi portanti ammalorati, sia per il tratto della recinzione, che per la attuale pensilina di ingresso.

Verrà inoltre realizzata una caditoia di fronte all'attuale porta di ingresso al garage, risultando la quota della stessa al di sotto del piano strada al fine di convogliare le acque piovane.

Nella zona antistante il garage e la rimessa si realizzerà un pergolato con struttura portante in legno facilmente smontabile e copertura con pannelli in legno, con manto in guaina.

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

- 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.

Si precisa che l'unico documento ufficiale presente presso il Comune relativo all'appartamento è la planimetria catastale.

In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza di alcuni gradini nella scala di accesso esclusiva presenti nella planimetria catastale ma non presenti durante il sopralluogo e la posizione della porta che collega il soggiorno alla camera risulta sulla planimetria catastale in diversa posizione rispetto lo stato dei luoghi.

Non è presente la parete tra il locale di sgombero e il pergolato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

L'immobile non 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.

Non è stata trovata la Concessione edilizia iniziale dei primi anni 60.

Sono presenti:

- la Concessione edilizia in sanatoria n.535 del 29 marzo 1990 relativa alla costruzione di un garage e due locali di sgombero;
- la Denuncia di inizio attività prot.62329 del 8 novembre 2004 con oggetto: Manutenzione straordinaria, di garage ed annesso, realizzazione di pergolato con struttura in legno facilmente smontabile.

Nella D.I.A. vengono descritte le seguenti opere:

manutenzione del garage ed annessi al fine di sostituire le attuali coperture che risultano ammalorate in alcuni punti causando infiltrazioni, ripresa delle pareti esterne con sostituzione di alcuni tratti murari, la esecuzione

di nuovi intonaci, la tinteggiatura interna ed esterna. Nel garage e negli annessi si procederà alla sostituzione degli attuali infissi con altri in alluminio. Si realizzeranno massetti e nuova pavimentazione interna al garage ed agli annessi. Il bagno realizzato all'interno del garage verrà adeguato con nuovi sanitari, rubinetterie e nuovi rivestimenti. Verrà inoltre modificato l'accesso realizzando la porta in altra posizione.

Manutenzione della attuale recinzione esistente con sostituzione dell'attuale rete e degli elementi portanti ammalorati, sia per il tratto della recinzione, che per la attuale pensilina di ingresso.

Verrà inoltre realizzata una caditoia di fronte all'attuale porta di ingresso al garage, risultando la quota della stessa al di sotto del piano strada al fine di convogliare le acque piovane.

Nella zona antistante il garage e la rimessa si realizzerà un pergolato con struttura portante in legno facilmente smontabile e copertura con pannelli in legno, con manto in guaina.

### **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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta una difformità rispetto al progetto visionato al Comune di Falconara M.ma. In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza di alcuni elementi probabilmente in legno a sostegno della copertura.

Dopo aver effettuato una ricerca presso l'ufficio sismica della Regione Marche ho verificato che non risulta un progetto strutturale della copertura in legno.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un amministratore di condominio e spese condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N.23, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un amministratore di condominio e spese condominiali.

## 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 Fiumesino n.23, piano T-1  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese. L'accesso alla unità immobiliare ubicata al piano primo, avviene attraverso un vano scala esclusivo. L'accesso alla scala avviene attraverso una corte esclusiva dove sono presenti dei volumi della stessa proprietà che ospitano un garage (Bene 2), due locali di sgombero e un pergolato. Il garage è accessibile direttamente da via Fiumesino. L'unità immobiliare ad uso appartamento è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e una cucina. Attraverso un disimpegno si accede alla camera matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. Dal soggiorno si accede ad un ulteriore camera e ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 149, Sub. 4-6, Zc. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 51.120,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese. L'unità immobiliare ad uso garage ha accesso da via Fiumesino tramite una porta carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 6.060,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1	102,24 mq	500,00 €/mq	€ 51.120,00	100,00%	€ 51.120,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T	20,20 mq	300,00 €/mq	€ 6.060,00	100,00%	€ 6.060,00
				Valore di stima:	€ 57.180,00

Valore di stima: € 57.180,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione sismica	5500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 45.680,00**

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 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sparapani Enrico

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 18/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/02/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola grafica (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria e D.i.a (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 18/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta di pec inviate ai creditori (Aggiornamento al 18/05/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese. L'accesso alla unità immobiliare ubicata al piano primo, avviene attraverso un vano scala esclusivo. L'accesso alla scala avviene attraverso una corte esclusiva dove sono presenti dei volumi della stessa proprietà che ospitano un garage (Bene 2), due locali di sgombero e un pergolato. Il garage è accessibile direttamente da via Fiumesino. L'unità immobiliare ad uso appartamento è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e una cucina. Attraverso un disimpegno si accede alla camera matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. Dal soggiorno si accede ad un ulteriore camera e ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 149, Sub. 4-6, Zc. 1, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Falconara M.ma, l'area dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata in zona omogenea Sat.B2 come "destinazione funzionale ZUR2.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T  
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese. L'unità immobiliare ad uso garage ha accesso da via Fiumesino tramite una porta carrabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Falconara M.ma, l'area dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata in zona omogenea Sat.B2 come "destinazione funzionale ZUR2.

**Prezzo base d'asta: € 45.680,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.680,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 149, Sub. 4-6, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	102,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti. L'appartamento, non sembra mai stato ristrutturato, presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in cattivo stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate di bianco, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, tranne il bagno e il ripostiglio che presentano un singolo vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in cattivo stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese. L'accesso alla scala immobiliare ubicata al piano primo, avviene attraverso un vano scala esclusivo. L'accesso alla scala avviene attraverso una corte esclusiva dove sono presenti dei volumi della stessa proprietà che ospitano un garage (Bene 2), due locali di sgombero e un pergolato. Il garage è accessibile direttamente da via Fiumesino. L'unità immobiliare ad uso appartamento è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e una cucina. Attraverso un disimpegno si accede alla camera matrimoniale, un ripostiglio e un bagno. Dal soggiorno si accede ad un ulteriore camera e ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino n.23, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione del garage è complessivamente discreto, è presente una copertura in legno, non si riscontrano opere di manutenzione da eseguire nel breve periodo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio realizzato presumibilmente negli anni 60, composto da quattro unità abitative, situate al piano terra e primo, di cui una attualmente sottoposta a procedura esecutiva e occupata dalla proprietà. L'immobile si trova in adiacenza alla Raffineria della società Api e dista circa due km dalla stazione e dal centro di Falconara M.ma. L'edificio, sviluppato su due		

<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	livelli, è inserito in un gruppo di tre edifici simili, che costeggiano la via Fiumesino. La struttura portante è realizzata in cemento armato, mentre la copertura è in laterizio con soprastanti tegole alla marsigliese. L'unità immobiliare ad uso garage ha accesso da via Fiumesino tramite una porta carrabile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****

