

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tramannoni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.	17
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.293,12	17
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 196.934,40	17

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Tramannoni Fabio, con studio in Corso Matteotti, 124 - 60033 - Chiaravalle (AN), email tramannonifabio@libero.it, PEC f.tramannoni@pecgeometrian.it, Tel. 071 7928990, Fax 071 7928990, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 BARCAGLIONE N.20B, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, PIANO T

Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.20) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.1. Mentre nell'altro lotto n.2 troveremo l'altro appartamento (sub. 21) derivante dallo stesso frazionamento.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, PIANO T

Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.21) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.2. Mentre nell'altro lotto n.1 troveremo l'altro appartamento (sub. 20) derivante dallo stesso frazionamento.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Verso sud-est confina con l'altra abitazione sempre di proprietà dell'esecutato facente parte del lotto n.2 (sub.21 abitazione e sub.23 corte esclusiva), sul retro con la scala esterna sub.6 di altra proprietà e parte con il sub.1 (bene comune non censibile) corte di altra proprietà. Nella parte nord-ovest con altro fabbricato non facente parte dello stesso condominio e di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,08 mq	84,04 mq	1	84,04 mq	2,80 m	TERRA
Cortile	68,28 mq	68,28 mq	0,18	12,29 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				96,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		96,33 mq
---------------------------------------	--	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1990 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 177, Sub. 20, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 90 mq Rendita € 361,52 Piano T Graffato 22

I dati dell'attuale intestatario corrispondono al catasto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
12	177	20	1	A2	2	4	90 mq	361,52 €	T	22	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Niente da evidenziare.

PATTI

Niente da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Sia l'appartamento nel suo interno vista la recente ristrutturazione sia il fabbricato nelle sue parti esterne si presenta in buono stato, con rivestimento plastico di color bianco. Gli infissi sono in legno con vetro termico.

PARTI COMUNI

Per accedere all'unità immobiliare in questione si passa sempre sopra alla particella 177 che nell'elaborato planimetrico è stata indicata altra unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta chiaro come avviene l'accesso alle due abitazioni in questione facenti parte del lotto 1 e del lotto 2. Nell'elaborato planimetrico dove scritto altra unità immobiliare doveva essere riportato un numero di subalterno pertanto l'elaborato planimetrico presenta errori di rappresentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in questione con ingresso indipendente che avviene dalla corte esclusiva subalterno 22 si presenta in buone condizioni ed è così suddiviso: soggiorno-cucina, piccolo disimpegno, camera singola, bagno, camera doppia e ripostiglio. La sua esposizione è nord-est. La pavimentazione è composta da monocottura. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. L'impianto termico tradizionale con termosifoni è alimentato da una unica caldaia che rimane all'esterno nell'appartamento sub.21 facente parte del lotto 2. La struttura è in cemento armato con tamponature a cassetta intonacato internamente ed esternamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente abitato dalla figlia del sig. Basile Donato e relativi nipoti. Non è presente un contratto di locazione né tantomeno un contratto di comodato d'uso in loro favore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Oneri di cancellazione

Effettuata ricerca nella Conservatoria dei Registri immobiliari di Ancona per note ipotecarie a favore e contro nella specifica unità immobiliare non risultano annotazioni, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, eccetto la Trascrizione del 15.10.2024 registro particolare 15757 registro generale 22082 Corte di Appello Ancona rep. 4132 del 01.10.2024 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili della quale stampa dell'ispezione telematica si allega copia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Z.E.R.1 Zone extra urbane di riqualificazione normato agli articoli 26-27-28-29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Concessione edilizia n.240 pratica edilizia n.291 prot. n.29450 rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Falconara M. in data 22.01.1990 ai fini della ricostruzione fabbricati di civile abitazione; Autorizzazione all'ABITABILITA' n.11245/23 DEL 12.06.1990 rilasciata dal sindaco del comune di Falconara M.. In data 24.03.2004 è stata presentata presso il comune di Falconara M. D.I.A. prot. n.15631 per apertura nuovo ingresso dell'abitazione; in data 01.04.2022 protocollo n.14419 per frazionamento in due unità immobiliari con allegata pratica acustica; manca la fine lavori e Agibilità. Si deve considerare la sanzione pari ad € 464,00 per tardiva presentazione Agibilità art. 24 D.P.R. 380/01, costo spese tecniche ai fini del rilascio € 1.500,00+oneri di legge, costo per le certificazioni impinto termico ed elettrico € 1.000,00 oltre gli oneri di legge.

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.

Per quanto lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto all'ultimo progetto presentato in comune riguardanti difformità nelle tramezzature interne ed in particolare la suddivisione del locale studio dove è stato ristretto il disimpegno per ricavare maggiore superficie nel vano. Tale difformità si può eliminare con C.I.L.A. IN SANATORIA da presentare al comune di Falconara M. con una sanzione da versare pari ad € 1.000,00 + diritti segreteria pari ad € 97,00. Le spese tecniche si possono calcolare pari ad € 1.000,00+oneri di legge per la presentazione C.I.L.A. ed € 400,00+oneri di legge per l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente nel fabbricato non è presente un condominio costituito a norma di legge.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Verso nord-ovest confina con l'altra abitazione sempre di proprietà dell'esecutato facente parte del lotto n.1 (sub.20 abitazione e sub.22 corte esclusiva), sul retro con la scala esterna sub.6 di altra proprietà e parte con il sub.1 (bene comune non censibile) corte di altra proprietà. Nella parte sud-est con balcone di altro appartamento facente parte dello stesso condominio e di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,77 mq	99,38 mq	1	99,38 mq	2,80 m	TERRA
Cortile	45,10 mq	45,10 mq	0,18	8,12 mq	0,00 m	TERRA
Terrazza	43,38 mq	43,38 mq	0,25	10,85 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				118,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1990 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 177, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 451,90 Piano T Graffato 14-23

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	12	177	21	1	A2	2	5	121 mq	451,9 €	T	14-23

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'abitazione risulta corretta nella sua suddivisione interna, ma presenta un errore nella corte sul retro indicata con subalterno 14 quale corte esclusiva. Invece sul posto si presenta una rampa che adduce ai garage sottostanti all'immobile di altri proprietari. Pertanto il subalterno 14 doveva essere indicato nell'elaborato planimetrico B.C.N.C. (bene comune non censibile) corte, comune ai garage posti nel piano primo

sotto strada. Per essere il tutto rappresentato correttamente al catasto, necessita di variazione dell'elaborato planimetrico e relativa planimetria catastale nella quale non deve risultare più il subalterno 14 quale corte esclusiva, ma bensì B.C.N.C. e stessa cosa nella planimetria del sub.21 e corte esclusiva 23, senza la rappresentazione del sub.14. Il costo per le spese tecniche ai fini della nuova denuncia di variazione catastale è di € 900,00+oneri di legge.

PRECISAZIONI

Siccome questa unità immobiliare ha l'elaborato planimetrico sbagliato in quanto al posto di una rampa garage è stata indicata corte esclusiva allora detta corte non viene considerata nel valore della stima.

PATTI

Non ci sono patti.

STATO CONSERVATIVO

Sia l'appartamento nel suo interno vista la recente ristrutturazione sia il fabbricato nelle sue parti esterne si presenta in buono stato, con rivestimento plastico di color bianco. Gli infissi sono in legno con vetro termico.

PARTI COMUNI

Per accedere all'unità immobiliare in questione si passa sempre sopra alla particella 177 che nell'elaborato planimetrico errato è stato indicata altra unità immobiliare e non essendo stata censita non si riesce a capire di chi è la proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in questione con ingresso indipendente che avviene dalla corte esclusiva subalterno 23 si presenta in buone condizioni ed è così suddiviso: soggiorno, cucina, disimpegno, camera singola, bagno, camera doppia. Le pareti esposte sono nord-est, sud-est e sud-ovest. La pavimentazione è composta da monocottura. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. L'impianto termico tradizionale con termosifoni è alimentato da una unica caldaia che rimane all'esterno nella corte posta sul retro. La struttura è in cemento armato con tamponature a cassetta intonacato internamente ed esternamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

E' attualmente occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Oneri di cancellazione

Effettuata ricerca nella Conservatoria dei Registri immobiliari di Ancona per note ipotecarie a favore e contro nella specifica unità immobiliare non risultano annotazioni, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, eccetto la Trascrizione del 15.10.2024 registro particolare 15757 registro generale 22082 Corte di Appello Ancona rep. 4132 del 01.10.2024 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili della quale stampa dell'ispezione telematica si allega copia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Z.E.R.1 Zone extra urbane di riqualificazione normato agli articoli 26-27-28-29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Concessione edilizia n.240 pratica edilizia n.291 prot. n.29450, rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di Falconara M. in data 22.01.1990, ai fini della ricostruzione fabbricati di civile abitazione; Autorizzazione all'ABITABILITA' n.11245/23 DEL 12.06.1990 rilasciata dal sindaco del comune di Falconara M..

In data 24.03.2004 è stata presentata presso il comune di Falconara M. D.I.A. prot. n.15631 per apertura nuovo ingresso abitazione; in data 01.04.2022 è stata presentata D.I.A. protocollo n.14419 per frazionamento in due



unità immobiliari con allegata pratica acustica; manca la fine lavori e Agibilità. Si deve considerare la sanzione pari ad € 464,00 per tardiva presentazione Agibilità art. 24 D.P.R. 380/01, costo spese tecniche ai fini del rilascio € 1.500,00+oneri di legge (5% C.I.P.A.G.+22% IVA), costo per le certificazioni impianto termico ed elettrico € 1.200,00 oltre gli oneri di legge. .

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.

Per quanto lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto all'ultimo progetto presentato in comune riguardanti difformità nelle tramezzature interne ed in particolare la suddivisione del locale soggiorno rispetto al disimpegno che nel progetto erano stati rappresentati allineati mentre il tramezzo sul posto forma un incasso. Tale difformità si può eliminare con C.I.L.A. IN SANATORIA da presentare al comune di Falconara M. con una sanzione da versare pari ad € 1.000,00 + diritti segreteria pari ad € 97,00. Le spese tecniche si possono calcolare pari ad € 1.000,00+oneri di legge per la presentazione C.I.L.A. ed € 400,00+oneri di legge per l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Attualmente nel fabbricato non è presente un condominio costituito a norma di legge.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbuca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.20) è stata ricavata da un

frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.1. Mentre nell'altro lotto n.2 troveremo l'altro appartamento (sub. 21) derivante dallo stesso frazionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 177, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 22 Valore di stima del bene: € 160.293,12

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione ad altri immobili siti nella zona con stesse caratteristiche che sono stati compravenduti negli ultimi 3 anni. Alla media dei valori al metro quadrato compravenduto viene decurtato delle spese che vengono indicate qui appresso.

Si deve considerare la sanzione pari ad € 464,00 per tardiva presentazione Agibilità art. 24 D.P.R. 380/01, costo spese tecniche ai fini del rilascio € 1.500,00+oneri di legge, costo per le certificazioni impinto termico ed elettrico € 1.000,00 oltre gli oneri di legge. C.I.L.A. IN SANATORIA da presentare al comune di Falconara M. con una sanzione da versare pari ad € 1.000,00 + diritti segreteria pari ad € 97,00. Le spese tecniche si possono calcolare pari ad € 1.000,00+oneri di legge per la presentazione C.I.L.A. ed € 400,00+oneri di legge per l'aggiornamento della planimetria catastale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T	96,33 mq	1.664,00 €/mq	€ 160.293,12	100,00%	€ 160.293,12
Valore di stima:					€ 160.293,12

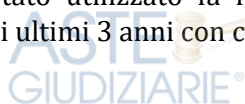


Valore di stima: € 160.293,12

Valore finale di stima: € 160.293,12



Il metodo di stima che è stato utilizzato fa riferimento ai comparabili prendendo in esame altri atti di compravendita avvenuti negli ultimi 3 anni con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T
Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.21) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.2. Mentre nell'altro lotto n.1 troveremo l'altro appartamento (sub. 20) derivante dallo stesso frazionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 177, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 14-23 Valore di



stima del bene: € 196.934,40

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione ad altri immobili siti nella zona con stesse caratteristiche che sono stati compravenduti negli ultimi 3 anni. Alla media dei valori al metro quadrato compravenduto viene decurtato delle spese che vengono indicate qui appresso.

Si deve considerare la sanzione pari ad € 464,00 per tardiva presentazione Agibilità art. 24 D.P.R. 380/01, costo spese tecniche ai fini del rilascio € 1.500,00+oneri di legge, costo per le certificazioni impianto termico ed elettrico € 1.000,00 oltre gli oneri di legge. C.I.L.A. IN SANATORIA da presentare al comune di Falconara M. con una sanzione da versare pari ad € 1.000,00 + diritti segreteria pari ad € 97,00. Le spese tecniche si possono calcolare pari ad € 1.000,00+oneri di legge per la presentazione C.I.L.A. ed € 400,00+oneri di legge per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T	118,35 mq	1.664,00 €/mq	€ 196.934,40	100,00%	€ 196.934,40
				Valore di stima:	€ 196.934,40

Valore di stima: € 196.934,40

Valore finale di stima: € 196.934,40

Il metodo di stima che è stato utilizzato fa riferimento ai comparabili prendendo in esame altri atti di compravendita avvenuti negli ultimi 3 anni con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.

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.

Chiaravalle, li 28/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tramannoni Fabio

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T
Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.20) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.1. Mentre nell'altro lotto n.2 troveremo l'altro appartamento (sub. 21) derivante dallo stesso frazionamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 177, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 22
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Z.E.R.1 Zone extra urbane di riqualificazione normato agli articoli 26-27-28-29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Prezzo base d'asta: € 160.293,12

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T
Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.21) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.2. Mentre nell'altro lotto n.1 troveremo l'altro appartamento (sub. 20) derivante dallo stesso frazionamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 177, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 14-23
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Z.E.R.1 Zone extra urbane di riqualificazione normato agli articoli 26-27-28-29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Prezzo base d'asta: € 196.934,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.293,12

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 177, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 22	Superficie	96,33 mq
Stato conservativo:	Sia l'appartamento nel suo interno vista la recente ristrutturazione sia il fabbricato nelle sue parti esterne si presenta in buono stato, con rivestimento plastico di color bianco. Gli infissi sono in legno con vetro termico.		
Descrizione:	Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.20) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.1. Mentre nell'altro lotto n.2 troveremo l'altro appartamento (sub. 21) derivante dallo stesso frazionamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente abitato dalla figlia del sig. Basile Donato e relativi nipoti. Non è presente un contratto di locazione ne tantomeno un contratto di comodato d'uso in loro favore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.934,40

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - VIA BARCAGLIONE N.20B, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 177, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 14-23	Superficie	118,35 mq
Stato conservativo:	Sia l'appartamento nel suo interno vista la recente ristrutturazione sia il fabbricato nelle sue parti esterne si presenta in buono stato, con rivestimento plastico di color bianco. Gli infissi sono in legno con vetro termico.		
Descrizione:	Abitazione disposta al piano terra con ingresso indipendente e corte esclusiva, facente parte di un condominio su quattro piani oltre al piano interrato ad uso garage. Per accedere a tale compendio si arriva dalla via principale Barcaglione e si imbecca una strada secondaria sempre avente la stessa toponomastica ed ampia dove è facile trovare parcheggio. L'abitazione (sub.21) è stata ricavata da un frazionamento di un'appartamento più grande con pratica edilizia depositata in comune di Falconara M. denominato lotto n.2. Mentre nell'altro lotto n.1 troveremo l'altro appartamento (sub. 20) derivante dallo stesso frazionamento.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	E' attualmente occupato dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

