

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Girini Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	13



Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT.....	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	19
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	25



Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	31
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT.....	35
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT.....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare	38



All'udienza del 20/12/2024, il sottoscritto Ing. Girini Marina, con studio in Via San Marcello, 60 - 60035 - Jesi (AN), email marina.girini@libero.it, PEC marina.girini@ingpec.eu, Tel. 328 6666782, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.62826 - 13.39448)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT (Coord. Geografiche: 43.62816 - 13.39435)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT (Coord. Geografiche: 43.62823 - 13.39457)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Appartamento ubicato al primo piano e al piano sottotetto di fabbricato residenziale sito in via Matteotti n 18 a Falconara Marittima, con accesso da scala esterna su corte, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****. Trattasi di immobile inserito in una palazzina adibita a residenza, che si eleva a due piani fuori terra più un piano mansardato.

Fanno parte della proprietà esecutata anche due locali magazzino nella corte.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Locale magazzino a piano terra isolato su corte di proprietà sito in via Matteotti n 18 a Falconara Marittima, con accesso indipendente, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****.

Fanno parte della proprietà esecutata anche un appartamento ed un altro locale magazzino siti nella corte.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBIKATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Locale magazzino a piano terra ad uso cantina sito in via Saffi n 10 a Falconara Marittima, con accesso da corte comune, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****.

Fanno parte della proprietà esegutata anche un appartamento ed un locale magazzino siti in via Matteotti n 18, adiacenti al locale in esame.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIKATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

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

Vedere Relazione Notarile del Dott. Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIKATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

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

Vedere Relazione Notarile del Dott. Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato.

BENE N° 3 - CANTINA UBIKATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

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



Vedere Relazione Notarile del Dott. Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

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

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

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

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

Gli esecutati sono fratelli.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

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

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

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

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

Gli esecutati sono fratelli.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

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

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

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

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

Gli esecutati sono fratelli.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Nord: immobili residenziali altra proprietà

Sud: corte

Ovest: corte

Est: immobili residenziali altra proprietà

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Nord: corte di proprietà

Sud: corte altre proprietà

Ovest: via pubblica

Est: corte di proprietà

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Nord: corte di proprietà

Sud: corte altre proprietà

Ovest: corte di proprietà

Est: immobili altre proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	1P
Soppalco praticabile	39,00 mq	43,00 mq	0,33	14,19 mq	2,50 m	P Sottotetto
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1P
Totale superficie convenzionale:				95,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	95,69 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al piano primo dotato di balcone è collegato da scala interna ad un ampio locale soppalcato al piano sottotetto.

Gli esecutati sono inoltre proprietari di due locali magazzino siti nella corte.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	31,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,40 m	PT
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli esecutati sono inoltre proprietari di un appartamento e di un altro locale magazzino siti nella corte.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	5,50 mq	1	5,50 mq	1,75 m	PT
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli esecutati sono proprietari anche di un appartamento e di un locale magazzino isolato siti nella corte limitrofa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2002 al 17/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 613, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 503,55
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 613, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 503,55 Piano 1P-2P

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da ricerche catastali è stata recuperata la planimetria storica del 1971 a nome **** Omissis **** Fg 5 Part 613 Sub 3, che è stata poi divisa nell'appartamento Sub 4 e nel magazzino Sub 5, entrambi oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2002 al 17/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 613, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 37 mq
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 613, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 37 mq Rendita € 129,68 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da ricerche catastali è stata recuperata la planimetria storica del 1971 a nome **** Omissis **** Fg 5 Part 613 Sub 3, che è stato poi diviso nell'appartamento Sub 4 e nel magazzino Sub 5, entrambi oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 449, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 Graffato p.lla 1943
Dal 30/11/2000 al 02/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 449, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 1.208,51 Graffato p.lla 1943
Dal 02/05/2002 al 17/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 449, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 18,85
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 449, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 6 mq Rendita € 17,82 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Da ricerche catastali è stata recuperata la planimetria storica del 1994 Fg 5 Part 449 Sub 4, che è stato poi diviso nel magazzino Sub 8, oggetto di pignoramento, e nell'appartamento con ingresso comune Sub 7, non oggetto di perizia e affacciantesi su via Saffi n 10.

Durante un primo sopralluogo l'esecutato faceva visionare, erroneamente e senza dolo, una porzione di fabbricato inserita nel Sub 7. Da controlli e accertamenti catastali successivi, veniva individuato correttamente e visionato il Sub 8 oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	613	4	2	A3	3	6,5	94 mq	503,55 €	1P-PS	

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

Le uniche differenze da segnalare sono la realizzazione di un camino a legna nel soggiorno al primo piano e la presenza di impianto di scarico acque nere nel locale al piano soppalcato indicato come 'lavatoio'. Lo scarico del camino si ricollega alla canna fumaria preesistente, e non necessita di modifiche e/o sanatorie. Il wc presente nel locale 'lavatoio' va invece rimosso in quanto il locale non presenta l'altezza minima per poter essere utilizzato secondo i regolamenti edilizi. Per tale modifica occorrerà mettere in conto circa € 1000 per le opere edilizie e per le relative prestazioni professionali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	613	5	2	C2	2	31	37 mq	129,68 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

All'interno del locale magazzino è stato infatti ricavato un bagno delle dimensioni di 2.65x1.65 circa; sono inoltre presenti due finestre, non segnalate in planimetria catastale.

Nella planimetria attuale il magazzino è conforme per sagoma e dimensioni mentre nella planimetria storica del 1971 il magazzino presenta forma e dimensioni diverse.

L'immobile non risulta urbanisticamente autorizzato, pertanto non si provvede alla regolarizzazione della situazione catastale.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	449	8	2	C2	1	5	6 mq	17,82 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente: nella planimetria non è infatti indicata la presenza della finestra.

L'immobile non risulta urbanisticamente autorizzato, pertanto non si provvede alla regolarizzazione della situazione catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco.

Seppur più volte richiesto, non veniva fornita copia dell'atto di provenienza del bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, non reperite.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco.

Seppur più volte richiesto, non veniva fornita copia dell'atto di provenienza del bene.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, non reperite.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco.

Seppur più volte richiesto, non veniva fornita copia dell'atto di provenienza del bene.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dal figlio maggiorenne del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dal figlio maggiorenne del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);

- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dal figlio maggiorenne del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento, è autonomo con caldaia murale a metano.

L'impianto termico è a servizio sia dell'appartamento al piano primo che dei locali nel sottotetto.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'immobile sono in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e termico non sono state reperite.

La certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile è stata redatta in data 09.05.2025, ed è allegata. La relativa pratica è stata appositamente redatta nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Tribunale. Si precisa che è stato necessario contattare un manutentore specializzato per la compilazione e contestuale registrazione del libretto di impianto per la climatizzazione al Catasto Unico Regione Marche degli Impianti Termici (CURMIT), che risultava irreperibile.

Non sono visibili danni strutturali importanti né macchie di umidità. Le finiture sono decorose e ben mantenute.

La palazzina in cui il bene pignorato si inserisce è in buono stato manutentivo, conformemente agli altri immobili affacciantesi lungo la via.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

L'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'immobile sono in discreto stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario non sono state reperite.

Non è presente impianto termico; è presente un solo boiler scaldacqua.

Non è necessario redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.

Non sono visibili danni strutturali importanti, ma sono presenti macchie di umidità. Le finiture sono modeste e non ben mantenute.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

E' presente il solo impianto elettrico in discreto stato di manutenzione, compatibile con l'utilizzo.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico non sono state reperite.

Non è necessario redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.

Sono presenti macchie di umidità e piccoli dissesti dovuti alla spinta dell'acqua.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Non risultano parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (porzione di rampa di manovra / corte).
Gli impianti acqua/luce/gas sono autonomi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Non risultano parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (porzione di rampa di manovra / corte).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Non risultano parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (corte).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Trattasi di immobile ad uso residenziale, ubicato in area residenziale centrale della città di Falconara Marittima. L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano primo e sottotetto di una palazzina residenziale. La palazzina, che si eleva a due piani fuori terra più un piano mansardato, si presenta in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e solai in latero cemento; i paramenti esterni sono a mattoni facciavista.

La palazzina si affaccia su corte privata accessibile dalla strada pubblica via Matteotti, in zona residenziale centrale.

L'accesso all'immobile pignorato è da vano scala esterno della palazzina.

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità. Il parcheggio è a raso su pubblica via; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

Fanno parte della proprietà esecutata anche due locali magazzino siti nella corte.

Il portone di accesso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porte-finestre in legno sono protette da persiane in legno.

L'appartamento pignorato è costituito da: scala/ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, n 2 camere da letto e balcone al piano primo; soppalco, stenditoio, lavatoio e soffitta nel locale sottotetto (collegati da scala privata interna).

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario. L'altezza interna dell'immobile al piano primo è pari a 2,70 m; al piano mansardato l'altezza varia da 1,50 m a 2,65 m.

Soggiorno/pranzo

Dimensioni 4.00x7.15m circa

Porta finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in legno.

Finestre velux con infisso in legno e vetro doppio.

Termoconvettori collegati alla caldaia a metano; camino a legna.

Pareti tinteggiate.

Pavimento in ceramica.

Cucina

Dimensioni 1.30x2.60m circa

Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in legno.

Pareti e pavimento in ceramica.

Bagno

Dimensioni 2.00x2.40m circa

Finestra con infisso in legno e vetro doppio.

Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.

Pareti e pavimento in ceramica.

Camera 1

Dimensioni 3.00x3.30m circa

Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in legno.

Termoconvettore collegato alla caldaia a metano.
Pareti tinteggiate.
Pavimento in parquet.

Camera 2
Dimensioni 4.30x4.10m circa
Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in legno.
Termoconvettore collegato alla caldaia a metano.
Pareti tinteggiate.
Pavimento in parquet.

Soppalco
Dimensioni 8.40mq circa
Pavimento in parquet.

Stenditoio in locale sottotetto
Dimensioni 4.30x2.30m circa
Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in legno.
Termoconvettore collegato alla caldaia a metano.
Pareti tinteggiate.
Pavimento in parquet.

Lavatoio in locale sottotetto
Dimensioni 3.00x1.50m circa
Finestra velux con infisso in legno e vetro doppio.
Termoconvettore collegato alla caldaia a metano.
Pareti rivestite in ceramica.
Pavimento in parquet.

Soffitte/ripostigli in locale sottotetto
Pareti tinteggiate.
Pavimento in parquet.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Trattasi di immobile ad uso magazzino, ubicato in area residenziale centrale della città di Falconara Marittima.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura; i paramenti esterni sono intonacati.
Il manufatto, di tipo isolato, si affaccia su corte privata accessibile dalla strada pubblica via Matteotti, in zona residenziale centrale.

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità. Il parcheggio è a raso su pubblica via; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

Fanno parte della proprietà esecutata anche un appartamento ed un altro locale magazzino siti nella corte.

Il portone di accesso al locale è in legno; le finestre hanno infissi in alluminio e grate.
L'altezza interna dell'immobile è pari a 2,40 m.



Locale magazzino
Finestra con infisso in alluminio e grata.
Pareti e pavimento in ceramica.

Bagno
Dimensioni 2.65x1.65m circa
Finestra con infisso in alluminio.
Pareti e pavimento in ceramica.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Trattasi di locale ad uso cantina, collegato catastalmente ad un immobile residenziale in zona centrale della città di Falconara Marittima.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano terra, con accesso da corte comune.

La palazzina, a cui la cantina è collegata, si eleva a due piani fuori terra e si presenta in buono stato di manutenzione.

Tale fabbricato si affaccia su via Saffi e (sul retro) su corte accessibile dalla strada pubblica via Matteotti.

L'accesso all'immobile pignorato è da tale corte.

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità. Il parcheggio è a raso su pubblica via; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

Fanno parte della proprietà esecutata anche un appartamento ed un locale magazzino isolato nella corte limitrofa.

Il locale oggetto di pignoramento è realizzato in muratura esternamente intonacata e solaio di copertura in legno; il pavimento e le pareti interne sono rivestiti con piastrelle. E' presente il solo impianto elettrico.

La porta di accesso è in legno; è presente una piccola finestra con infisso in legno.

La cantina, di modeste dimensioni, ha un'altezza variabile da circa 175 cm a 195 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dal figlio maggiorenne del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dal figlio maggiorenne del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dal figlio maggiorenne del Sig. **** Omissis ****, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1974 al 30/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellano Cesare	22/05/1974	165582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/06/1974	7989	5511
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/12/1991 al 30/11/2000	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lepri Carlo	04/12/1991	58128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/12/1991	19738	13587
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/11/2000 al 17/08/2022	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massei Andrea	28/05/2013	15693	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/06/2020	8920	5778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Praticò Antonio	30/03/2007	8078	2486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/09/2010	19405	11330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	11/11/2003	23653	14472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/05/2001	75	370

Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Praticò Antonio	25/07/2023	20939	9824
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/07/2023	16925	11941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	25/11/2022	29289	19319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		483244	88888		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile depositata dal creditore precedente si desume che nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono nella titolarità dei debitori eseguiti Sigg.ri **** Omissis ****, ciascuno per la proprietà di 1/2.

Dalla stessa certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco - a cui si rimanda - si evince la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. **** Omissis **** da parte del Sig. **** Omissis **** (dante causa dei debitori eseguiti), unico e precedente proprietario nel periodo antecedente al ventennio.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento consente comunque di ritenere validamente provata la titolarità dei debitori, e l'azione esecutiva può quindi proseguire senza necessità di ulteriori verifiche sulla catena dei titoli anteriori, così come disposto dal GE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1974 al 30/11/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellano Cesare	22/05/1974	165582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/06/1974	7989	5511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1991 al 30/11/2000	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lepri Carlo	04/12/1991	58128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/12/1991	19738	13587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 17/08/2022	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massei Andrea	28/05/2013	15693	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/06/2020	8920	5778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Praticò Antonio	30/03/2007	8078	2486
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/09/2010	19405	11330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	11/11/2003	23653	14472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/05/2001	75	370
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Praticò Antonio	25/07/2023	20939	9824
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/07/2023	16925	11941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	25/11/2022	29289	19319
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		483244	88888		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile depositata dal creditore precedente si desume che nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono nella titolarità dei debitori eseguiti Sigg.ri **** Omissis ****, ciascuno per la proprietà di ½.

Dalla stessa certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco - a cui si rimanda - si evince la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. **** Omissis **** da parte del Sig. **** Omissis **** (dante causa dei debitori eseguiti), unico e precedente proprietario nel periodo antecedente al ventennio.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento consente comunque di ritenere validamente provata la titolarità dei debitori, e l'azione esecutiva può quindi proseguire senza necessità di ulteriori verifiche sulla catena dei titoli anteriori, così come disposto dal GE.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Dal 22/05/1974 al 30/11/2000	**** Omissis ****	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellano Cesare	22/05/1974	165582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	07/06/1974	7989	5511		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1991 al 30/11/2000	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lepri Carlo	04/12/1991	58128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/12/1991	19738	13587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 17/08/2022	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massei Andrea	28/05/2013	15693	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/06/2020	8920	5778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Praticò	30/03/2007	8078	2486

		Antonio		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			03/09/2010	19405
				11330
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/11/2000 al 15/11/2024	**** Omissis ****	successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			Ancona	11/11/2003
				23653
				14472
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
			30/05/2001	75
				370
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			Notaio Praticò Antonio	25/07/2023
				20939
				9824
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			28/07/2023	16925
				11941
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 17/08/2022 al 15/11/2024	**** Omissis ****	successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			Ancona	25/11/2022
				29289
				19319
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	483244	88888
----------------------	--	--	----------------------	--------	-------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente si desume che nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono nella titolarità dei debitori eseguiti Sigg.ri **** Omissis ****, ciascuno per la proprietà di 1/2.

Dalla stessa certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco - a cui si rimanda - si evince la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. **** Omissis **** da parte del Sig. **** Omissis **** (dante causa dei debitori eseguiti), unico e precedente proprietario nel periodo antecedente al ventennio.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento consente comunque di ritenere validamente provata la titolarità dei debitori, e l'azione esecutiva può quindi proseguire senza necessità di ulteriori verifiche sulla catena dei titoli anteriori, così come disposto dal GE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a R il 15/03/2017
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 698
Importo: € 68.014,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 34.007,04
Data: 01/03/2017
N° repertorio: 1212
N° raccolta: 317
Note: Gravante su unità immobiliare di cui al fg 5 Mapp 613 Sub 4 e 5. Diritto di proprietà per la quota di 1/3
- **PIGNORAMENTO** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Ancona il 15/11/2024
Reg. gen. 24702 - Reg. part. 17648
Importo: € 0,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 08/10/2024
N° repertorio: 4161

Note: Gravante su tutte le unità immobiliari. Diritto di proprietà per la quota di 1/2 per **** Omissis **** e per la quota di 1/2 per **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono pari a:

- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00
- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)
- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 4.914,52 €, di cui 4.880,88 € per credito ipotecario, come da nota di iscrizione ipotecaria (- Reg.Part.698 e R.G.4527 del 15/03/2017)

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 34.712,51 €.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a R il 15/03/2017
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 698
Importo: € 68.014,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 34.007,04
Data: 01/03/2017
N° repertorio: 1212
N° raccolta: 317
Note: Gravante su unità immobiliare di cui al fg 5 Mapp 613 Sub 4 e 5. Diritto di proprietà per la quota di 1/3
- **PIGNORAMENTO** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Ancona il 15/11/2024
Reg. gen. 24702 - Reg. part. 17648

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Data: 08/10/2024

N° repertorio: 4161

Note: Gravante su tutte le unità immobiliari. Diritto di proprietà per la quota di 1/2 per **** Omissis **** e per la quota di 1/2 per **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono pari a:

- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00

- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)

- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 4.914,52 €, di cui 4.880,88 € per credito ipotecario, come da nota di iscrizione ipotecaria (- Reg.Part.698 e R.G.4527 del 15/03/2017)

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 34.712,51 €.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a R il 15/03/2017

Reg. gen. 4527 - Reg. part. 698

Importo: € 68.014,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 34.007,04

Data: 01/03/2017

N° repertorio: 1212

N° raccolta: 317

Note: Gravante su unità immobiliare di cui al fg 5 Mapp 613 Sub 4 e 5. Diritto di proprietà per la quota di 1/3

- **PIGNORAMENTO** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Ancona il 15/11/2024

Reg. gen. 24702 - Reg. part. 17648

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Data: 08/10/2024

N° repertorio: 4161

Note: Gravante su tutte le unità immobiliari. Diritto di proprietà per la quota di 1/2 per **** Omissis **** e per la quota di 1/2 per **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono pari a:

- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00

- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)

- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 4.914,52 €, di cui 4.880,88 € per credito ipotecario, come da nota di iscrizione ipotecaria (- Reg.Part.698 e R.G.4527 del 15/03/2017)

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 34.712,51 €.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Regolamento Edilizio Comunale aggiornato con DCC n 113 del 30.11.2021.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.37 del 15.05.2003 (B.U.R. 69 del 31.07.2003) è stata definitivamente approvata la variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima, con adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale.

L'immobile ricade in SAT A1 ZUR1 (approvato con DCC n 54 del 18.06.2019)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Regolamento Edilizio Comunale aggiornato con DCC n 113 del 30.11.2021.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.37 del 15.05.2003 (B.U.R. 69 del 31.07.2003) è stata definitivamente approvata la variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima, con adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale.

L'immobile ricade in SAT A1 ZUR1 (approvato con DCC n 54 del 18.06.2019)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Regolamento Edilizio Comunale aggiornato con DCC n 113 del 30.11.2021.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.37 del 15.05.2003 (B.U.R. 69 del 31.07.2003) è stata definitivamente approvata la variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima, con adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale.

L'immobile ricade in SAT A1 ZUR1 (approvato con DCC n 54 del 18.06.2019)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'Accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima sono state acquisite le seguenti informazioni:

- Concessione Edilizia n 83 del 27/03/1998 per ristrutturazione interna immobile
- DIA in variante Prot n 2710 del 22/01/2001
- fine lavori del 14/03/2001

Si allegano elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato.

Da approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune si è appurato che l'appartamento è privo di agibilità. La relativa pratica non è stata avviata in seguito agli ultimi lavori; sarà pertanto necessario provvedere alla richiesta con la presentazione di una SCA corredata dagli idonei certificati impiantistici e strutturali. Per tale pratica occorrerà mettere in conto circa € 1000 per diritti di segreteria e prestazioni professionali.

Esiste corrispondenza tra lo stato di luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione.

Le uniche differenze da segnalare sono la realizzazione di un camino a legna nel soggiorno al primo piano e la presenza di impianto di scarico acque nere nel locale al piano soppalcato indicato come 'lavatoio'.

Lo scarico del camino si ricollega alla canna fumaria preesistente, e non necessita di modifiche e/o sanatorie.

Il wc presente nel locale lavatoio va invece rimosso in quanto il locale non presenta l'altezza minima per poter essere utilizzato secondo i regolamenti edilizi.

Per tale modifica occorrerà mettere in conto circa € 1000 per le opere edilizie e per le relative prestazioni professionali.

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.

La certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile è stata redatta in data 09.05.2025, ed è allegata. La relativa pratica è stata appositamente redatta nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Tribunale. Si precisa che è stato necessario contattare un manutentore specializzato per la compilazione e contestuale registrazione del libretto di impianto per la climatizzazione al Catasto Unico Regione Marche degli Impianti Termici (CURMIT), che risultava irreperibile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

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 non risulta agibile.

Dall'Accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima non sono state acquisite documentazioni.

L'immobile, costruito verosimilmente tra il 1942 ed il 1967, è realizzato in centro urbano ed è privo di licenza edilizia ex art 31 LU. Il cespite risulta pertanto abusivo. Non sono presenti istanze di condono e le ragioni di credito sono posteriori al 2003.

E' necessario pertanto provvedere alla demolizione del bene.

La difformità non sanabile può essere demolita senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità.

Per la demolizione dell'immobile si può mettere in conto un importo pari a circa € 1000 per prestazioni professionali e oneri per l'aggiornamento catastale nonché € 3500 per opere edilizie (l'importo totale viene detratto dal valore di stima complessivo).

Da prezzario regionale:

demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati, da eseguire fino ad un'altezza di 10 m:

82 mc x 34.05 €/mc = 2,792.10 €

trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km, tramite autocarro del materiale proveniente da demolizione:

82 mc x 5.96 €/mc = 488.72 €

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.

Non è presente impianto termico.

Non è necessario redigere l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

Non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica, pertanto non è possibile indicare la corrispondenza o meno con lo stato dei luoghi.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

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 non risulta agibile.

Dall'Accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima non sono state acquisite documentazioni.

L'immobile, costruito verosimilmente tra il 1942 ed il 1967, è realizzato in centro urbano ed è privo di licenza edilizia ex art 31 LU. Il cespite risulta pertanto abusivo. Non sono presenti istanze di condono e le ragioni di credito sono posteriori al 2003.

E' necessario pertanto provvedere alla demolizione del bene.

La difformità non sanabile può essere demolita senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità (pur essendo l'immobile realizzato in aderenza con un immobile di altrui proprietà).

Per la demolizione dell'immobile si può mettere in conto un importo pari a circa € 1000 per prestazioni professionali e oneri per l'aggiornamento catastale nonché € 500 per opere edilizie (l'importo totale viene detratto dal valore di stima complessivo).

Da prezzario regionale:

demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati, da eseguire fino ad un'altezza di 10 m:

10 mc x 34.05 €/mc = 340.50 €

trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km, tramite autocarro del materiale proveniente da demolizione:

10 mc x 5.96 €/mc = 59.60 €

In ultima analisi il futuro acquirente, per evitare la demolizione, potrà valutare se fare riferimento al decreto Salva Casa: la cantina è costruita in aderenza ad un immobile di altra proprietà, e potrebbe essere valutata come variazione dimensionale dell'immobile stesso.

L'art.34-bis del Testo Unico Edilizia prevede infatti la possibilità di considerare tollerabili difformità costruttive minime rispetto al progetto autorizzato, purché non comportino modifiche significative in termini volumetrici, funzionali o di sicurezza. Le tolleranze costruttive permettono di regolarizzare piccole variazioni dimensionali o esecutive che molto spesso si rilevano, consentendo di rientrare nella sfera dello stato legittimo dell'immobile.

Il tecnico appositamente nominato dovrà valutare l'applicabilità o meno di tale articolo.

- 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.

Non sono presenti le certificazioni degli impianti né è necessario redigere l'APE.

Non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica, per cui non può essere indicata o meno la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Si precisa che l'immobile è urbanisticamente individuato in via Saffi n 10 in quanto catastalmente era collegato, prima della suddivisione dei Sub, all'immobile residenziale sito appunto in via Saffi n 10. L'accesso alla cantina avviene in realtà dalla corte comune affacciante sul retro di tale fabbricato, corte a cui si accede anche da via Matteotti n 18.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali: l'immobile non è organizzato in condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA MATTEOTTI N 18, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali: l'immobile non è organizzato in condominio.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SAFFI N10, PIANO PT

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali: l'immobile non è organizzato in condominio.

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 Matteotti n 18, piano 1
Appartamento ubicato al primo piano e al piano sottotetto di fabbricato residenziale sito in via Matteotti n 18 a Falconara Marittima, con accesso da scala esterna su corte, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****. Trattasi di immobile inserito in una palazzina adibita a residenza, che si eleva a due piani fuori terra più un piano mansardato. Fanno parte della proprietà eseguita anche due locali magazzino nella corte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 613, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.905,50

Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel caso in esame, per abitazioni di tipo civile in buono stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 950,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 994,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT
Locale magazzino a piano terra isolato su corte di proprietà sito in via Matteotti n 18 a Falconara Marittima, con accesso indipendente, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****. Fanno parte della proprietà eseguita anche un appartamento ed un altro locale magazzino siti nella corte.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 613, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.900,00

Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel caso in esame, per magazzini in normale stato conservativo, si desumono valori di mercato

compresi tra i 350,00 €/mq e 480,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 350,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 303,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT
 Locale magazzino a piano terra ad uso cantina sito in via Saffi n 10 a Falconara Marittima, con accesso da corte comune, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****. Fanno parte della proprietà esecutata anche un appartamento ed un locale magazzino siti in via Matteotti n 18, adiacenti al locale in esame.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 449, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.925,00

Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel caso in esame, per magazzini in normale stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 350,00 €/mq e 480,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore minimo di 350,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 303,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano 1	95,69 mq	950,00 €/mq	€ 90.905,50	100,00%	€ 90.905,50
Bene N° 2 - Magazzino Falconara Marittima (AN) - Via Matteotti n 18, piano PT	34,00 mq	350,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Bene N° 3 - Cantina Falconara Marittima (AN) - Via Saffi n10, piano PT	5,50 mq	350,00 €/mq	€ 1.925,00	100,00%	€ 1.925,00
Valore di stima:					€ 104.730,50

Valore di stima: € 104.730,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatorie, prestazioni professionali, demolizioni)	8000,00	€

Valore finale di stima: € 96.000,00

In considerazione delle difformità riscontrate, delle sanatorie e delle demolizioni da effettuare il valore finale di stima può essere contabilizzato in € 96.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si registra continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento, ritenendola sufficiente ai fini della procedura esecutiva, nonostante non risulti la continuità delle trascrizioni nel periodo antecedente il ventennio.

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.

Jesi, li 09/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Girini Marina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - documentazione edilizia
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 09/05/2025)

