

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Astolfi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-35	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	13

Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	21
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2023 del R.G.E.	38



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.466,50	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3	41
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T.....	41



All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Geom. Astolfi Andrea, con studio in Via Antonio Fratti, 120 - 60044 - Fabriano (AN), email geometra.astolfi@libero.it, PEC andrea.astolfi@geopec.it, Tel. 339 3216357, Fax 0732 250041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 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 GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3 (Coord. Geografiche: 43.62252, 13.38049)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Trattasi di appartamento, oltre accessori, sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra.

L'unità principale, avente destinazione abitativa, è collocata al primo piano del fabbricato, mentre gli accessori, aventi destinazione a soffitta e corte esclusiva, sono rispettivamente dislocati al piano terzo (soffitta) e al piano terra (corte).

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Falconara Marittima, prevalentemente in una zona a carattere commerciale/artigianale e a circa 5 km dall'accesso alla Strada Statale 76, direttrice di collegamento Ancona-Roma.

La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è in parte a terrazzo piano con pavimentazione in marmette di graniglia e in parte a falde con rivestimento in tegole del tipo portoghesi; l'edificio è circondato su tre lati da corte in parte privata, in parte a uso condominiale (passaggi carrabili e pedonali), mentre il lato d'ingresso agli alloggi affaccia su strada pubblica di Via G. Marconi. La delimitazione delle corti private dagli spazi comuni condominiali è divisa, in loco, dalla presenza di recinzioni metalliche, recinzioni in prefabbricati di cemento o da muraglioni in blocchi di cls.

L'appartamento esecutato posto al primo piano è suddiviso, a partire dall'accesso posto sul pianerottolo condominiale da: ingresso/corridoio; 5 vani principali destinati a cucina, soggiorno e camere; due bagni; oltre a un balcone da cui si accede dalla cucina o dal soggiorno.

La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche al piano terzo di un locale di sgombro/soffitta accessibile attraverso il passaggio dal vano scala comune e di seguito dal terrazzo di copertura condominiale.

Inoltre, sempre nella stessa consistenza dell'unità esecutata, al piano terra è presente un'ampia area (corte) privata ad esclusivo uso dell'appartamento, delimitata dalle altre proprietà in parte da recinzione in prefabbricati di cemento e in parte muraglione in blocchi di cls. Tale corte è accessibile sia internamente al fabbricato mediante passaggio su spazi comuni o esternamente la proprietà con cancello d'ingresso posto su strada pubblica (Via G. Marconi).

Le stanze/vani principali dell'appartamento presentano pavimentazione in marmo (anni '70); nei bagni, sia la pavimentazione che i rivestimenti risultano essere in piastrelle monocottura di diverso aspetto architettonico, come anche il balcone, che si presenta con pavimentazione in piastrelle.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre risultano in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre, delle porte-finestre e i battiscopa sono in marmo. Sono presenti gli impianti, elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito dalla presenza di una caldaia a gas metano posta all'esterno sul balcone privato e all'interno di un armadietto copricaldaia in ferro.

All'attualità gli impianti risultano funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1969-1971), per cui non in perfetto stato di manutenzione, in particolare l'impianto elettrico è privo nel quadro generale, posto all'ingresso dell'alloggio, di salvavita magnetotermico.

Il locale sgombro/soffitta è caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali in parte a calcestruzzo faccia-vista e in parte in mattoni faccia-vista e il solaio è quello di copertura in latero-cemento anch'esso lasciato a vista. La porta d'accesso è in ferro, mentre l'unica finestra è in legno con vetro singolo e protetta da inferriata; è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione.

La corte al piano terra di uso esclusivo, come già in parte precedentemente descritta, all'attualità si presenta come rimessa e deposito di materiali edili di ogni tipo, in particolare di ponteggi metallici, oltre a box prefabbricati, bancali in legno, secchi e barattoli di prodotti chimici e materiale di scarto. Inoltre sono presenti due tettoie di diversa dimensione in pianta e in altezza realizzate in tubolari di ferro e manto di copertura in pannelli tipo "sandwich".

L'altezza utile da pavimento e soffitto dell'appartamento è pari a ml 3,00; mentre l'accessorio sgombro/soffitta al piano terzo ha altezza variabile da ml 0,60 a ml 2,70.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Trattasi di garage sito al piano terra dello stesso edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47 del Comune di Falconara Marittima (AN).

Il garage esecutato, collocato al piano terra della palazzina, si raggiunge attraverso il passaggio condominiale e ci si accede, all'attualità, attraverso due porte in metallo aventi larghezza utile di circa 90 cm ognuna.

Le sue attuali caratteristiche sono le seguenti: pavimentazione in parte in piastrelle monocottura e in parte in laminato di parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre in parte, nel locale bagno e angolo cottura/cucina, rivestite con piastrelle.

Nel locale è presente l'impianto elettrico, idrico, di scarico, gas e il riscaldamento/raffrescamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore a pompa di calore.

Inoltre, il locale è suddiviso in diversi vani: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e due stanze.

L'altezza utile interna da pavimento a soffitto è pari al ml 2,70.

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta conforme da un confronto tra lo stato autorizzato, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto per le motivazioni che verranno trattate di seguito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

L'appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato a nord confina con altra unità immobiliare a destinazione abitativa; a sud (parete esterna) affaccia su corti e giardini privati; a est (parete esterna) affaccia su passaggio comune condominiale e su corte esclusiva all'appartamento stesso; a ovest confina in parte con pianerottolo condominiale e in parte con altra unità immobiliare a destinazione abitativa.

Il locale sgombro/soffitta al piano terzo affaccia a nord e a est (pareti esterne) su strada di Via G. Marconi e su passaggio comune condominiale e corte esclusiva; a sud confina con terrazzo comune di accesso anche al presente locale; mentre a ovest con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso di sgombro/soffitta.

La corte esclusiva al piano terra del fabbricato confina a nord con strada di Via G. Marconi; a sud con cortile/giardino intestato ad altra ditta; a est con particella di altra proprietà, in particolare con gli spazi di manovra e parcheggio del supermercato "Lidl"; a ovest con passaggio condominiale comune, anco d'accesso alla stessa corte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Il garage, ubicato al piano terra del fabbricato confina a nord-est con altra unità immobiliare avente stessa destinazione d'uso, ma intestata ad altra ditta catastale; a sud-ovest con corte esclusiva intestata ad altri soggetti non interessata da esecuzione; a nord-ovest con passaggio condominiale d'accesso al locale esecutato; a sud-est con altro accessorio intestato a diversa proprietà e corridoio condominiale di accesso alle unità immobiliari site al piano terra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	PRIMO
Soffitta	29,00 mq	35,00 mq	0,33	11,55 mq	1,65 m	TERZO
Cortile	360,00 mq	360,00 mq	0,18	64,80 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				203,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata nella consistenza del locale sgombro/soffitta al piano terzo è stata determinata dalla media aritmetica tra l'altezza massima (ml 2,70) e l'altezza minima (ml 0,60).

L'abitazione e i relativi accessori di pertinenza (soffitta e corte) allo stato di fatto potrebbero essere facilmente divisibili, in quanto non comunicanti tra di loro e accessibili attraverso il passaggio su spazi comuni (vano scala, terrazzo di copertura, strada di Via G. Marconi o passaggio condominiale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	52,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 5, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1

		Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,74
Dal 29/04/1988 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 5, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,80
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,74
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 885,72
Dal 13/08/2002 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 155 mq Rendita € 741,12
Dal 18/02/2008 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1172, Sub. 7-11-12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 155 mq Rendita € 741,12 Piano T-1-3

All'attualità gli intestatari catastali dell'unità immobiliare corrispondono agli esecutati reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 5, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 55 mq Rendita € 0,20
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 5, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 55 mq Rendita € 0,20
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 55 mq Rendita € 204,52
Dal 13/08/2002 al 16/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1

		Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 57 mq Rendita € 170,43 Piano TERRA
--	--	---

All'attualità gli intestatari catastali dell'unità immobiliare corrispondono agli esecutati reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1172	7	1	A2	3	7 vani	155 mq	741,12 €	T - 1 - 3	11 - 12

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto al piano primo (abitazione) la divisione interna è difforme per la presenza di un ulteriore bagno ricavato all'interno del vano cucina con accesso dal disimpegno; inoltre il bagno presente in planimetria è di superficie inferiore rispetto ai luoghi.

Al piano terra (corte) non sono più presenti gli accessori all'interno della corte, presumibilmente demoliti; sono presenti altresì tettoie (non autorizzate) realizzate con struttura portante in tubolari di ferro tipo "innocenti" e copertura in pannelli tipo "sandwich".

Si rende necessario ai fini della regolarizzazione catastale eseguire variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione degli accessori su corte esclusiva, aggiornando contestualmente anche l'elaborato planimetrico presente in atti.

Si allega alla presente perizia l'attuale planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - ufficio prov.le di Ancona.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e			
	4	1172	1	1	C6	4	55	57 mq	170,43 €	TERRA

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto il locale oggetto di esecuzione, dall'autorizzata destinazione d'uso di garage ha subito interventi di mutamento della destinazione d'uso ad abitazione.

Le difformità riscontrate riguardano: esternamente il prospetto d'ingresso al locale la riduzione della larghezza utile di accesso della porta e la creazione di un ulteriore accesso mediante posa in opera di infisso di porta; internamente il locale, autorizzato con un vano principale e un piccolo accessorio diviso tra loro da tramezzatura in laterizio, si presenta diviso in 4 distinti vani (due stanze, ingresso/soggiorno e angolo cottura), oltre un accessorio destinato a bagno ricavato tra l'angolo cottura e l'ingresso/soggiorno.

Si rende necessario ai fini della regolarizzazione catastale eseguire variazione per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione con diversa distribuzione degli spazi interni, aggiornando contestualmente anche l'elaborato planimetrico presente in atti.

Si fa presente però, che suddetta variazione, è eseguibile solamente se a monte viene presentato e autorizzato dal S.U.E. del Comune di Falconara Marittima (AN), Permesso di Costruire in Sanatoria (accertamento di conformità - art. 37 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) per cambio di destinazione d'uso, modifica dei prospetti e diversa divisione interna.

Non sussistono a oggi, in base alle N.T.A. in vigore presso il suddetto Comune, le condizioni per sanare le opere eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo e sopra elencate.

Si allega alla presente perizia l'attuale planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - ufficio prov.le di Ancona.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

All'attualità l'unità immobiliare di cui si tratta, posta al piano primo del fabbricato, destinata ad abitazione, si presenta ancora con strutture, finiture, impianti tecnologici, infissi interni ed esterni dell'epoca della costruzione, risalente al 1970. Si rende necessario sicuramente l'adeguamento dell'impianto elettrico, in quanto, all'interno dell'appartamento non è presente nemmeno un quadro elettrico dotato di "salvavita magnetotermico"; per il resto, sempre internamente l'appartamento eseguito, oltre ai normali interventi di ordinaria manutenzione non si segnalano opere urgenti da eseguire.

Esternamente invece, il balcone di proprietà, in corrispondenza della soletta in c.a. presenta segni di vetustà e di pericolo, dovuti al distacco di parti del calcestruzzo, che hanno scoperto i ferri d'armatura, ormai arrugginiti; tutto ciò provocato dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione, non isolata, né impermeabilizzata, dello stesso balcone.

Si renderebbe necessario intervenire con la rimozione del calcestruzzo ammalorato, il trattamento dei ferri di armatura, la riprofilatura della stessa soletta in c.a., oltre alla demolizione e al rifacimento della pavimentazione sovrastante, previa posa in opera di adeguata impermeabilizzazione.

All'interno della corte di proprietà invece sono accatastati diversi materiali per l'edilizia, in particolare numerosi tubolari in ferro necessari al montaggio dei ponteggi metallici destinati all'edilizia, oltre a tantissimi altri materiali da scarto.

La stessa corte è recintata in parte da muri perimetrali alti circa ml 3,00 a confine con la strada pubblica e altra proprietà e in parte da recinzione in prefabbricati di cemento. La corte al suo interno necessita sicuramente di una adeguata bonifica, mentre all'esterno non si segnalano particolari e urgenti interventi da eseguire.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

All'attualità l'unità immobiliare di cui si tratta, posta al piano terra del fabbricato, destinata urbanisticamente e catastalmente a garage, si presenta all'attualità con destinazione d'uso abitativa con strutture, finiture, impianti tecnologici, infissi interni ed esterni di recente costruzione.

Esternamente è stato modificato, senza autorizzazione edilizio/urbanistica, il prospetto principale di accesso all'unità immobiliare con la sostituzione della basculante con una porta di larghezza pari a circa 90 cm e la restante parte chiusa con muratura; inoltre è stata aperta un'ulteriore porta di accesso allo stesso locale.

Le opere che hanno portato al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare consistono nella realizzazione di una cucina-soggiorno, un bagno e due stanze, oltre a un nuovo impianto elettrico, termico, idrico, di

scarico delle acque reflue, posa in opera di pavimentazione e rivestimenti nella cucina e nel bagno e la posa in opera di infissi interni ed esterni.

Non si segnalano interventi da eseguire all'interno del locale in base alle caratteristiche attuali.

Si deve comunque segnalare che tali interventi, in particolare quelli eseguiti all'interno, e realizzati in assenza di titolo abilitativo, devono essere soggetti a rimozione e quindi al ripristino dello stato autorizzato (garage).

Esternamente le opere realizzate (modifica delle aperture) possono essere sanati in conformità alle attuali normative vigenti nel Comune di Falconara Marittima (AN).

Di seguito sarà dettagliato e quantificato tutto quanto necessario al ripristino dell'unità immobiliare eseguita.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è ubicata al piano terra (corte), piano primo (abitazione) e al piano terzo (soffitta) di un fabbricato condominiale dove sono presenti altre unità immobiliari a diversa destinazione, perciò sono presenti, all'interno e all'esterno del complesso parti comuni.

Tra queste abbiamo l'ingresso, il vano scala, il corridoio che collega ai locali al piano terra e il terrazzo di copertura per l'accesso alle soffitte, identificato catastalmente nell'elaborato planimetrico in atti, di cui si allega copia alla presente relazione, al foglio 4 particella 1172 sub. 25; oltre all'area esterna destinata all'ingresso e al passaggio per accedere ai locali siti al piano terra, identificata col sub. 24.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale dove sono presenti altre unità immobiliari per cui anche parti comuni.

Tra queste abbiamo l'ingresso principale al fabbricato da cui si accede al corridoio di ingresso all'immobile esecutato, identificato catastalmente nell'elaborato planimetrico in atti, di cui si allega copia alla presente relazione, al foglio 4 particella 1172 sub. 25; oltre all'area esterna destinata all'ingresso e al passaggio per accedere ai locali siti al piano terra, identificata col sub. 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

L'unità immobiliare eseguita e gli accessori di pertinenza della stessa fanno parte di un edificio plurifamiliare edificato nel 1970 e avente struttura portante, da quanto potuto verificare e in assenza di sondaggi invasivi, in cemento armato.

L'edificio si sviluppa, nel suo complesso, in 4 piani fuori terra.

Gli orizzontamenti (solai di piano e di copertura) sono in latero cemento; le fondazioni, per il tipo di edificio, si presume siano di tipo continuo in cemento armato.

Le facciate della palazzina risultano intonacate e tinteggiate e allo stato attuale in buono stato di conservazione.

La copertura della palazzina in parte è realizzata a falde in latero cemento con sovrastante manto di copertura in tegole tipo "portoghese", in parte piana, come quella d'accesso alla soffitta al piano terzo soggetta a esecuzione, anch'essa con struttura portante il latero cemento, ma sovrastata e protetta da pavimentazione in lastre di cemento e graniglia.

L'edificio è circondato esternamente per 3/4 da corti private, mentre l'accesso principale affaccia su strada pubblica.

L'unità immobiliare d'interesse, in particolare l'abitazione al piano primo, presenta tutta la pavimentazione in lastre di marmo, ad eccezione dei bagni, che risultano nella pavimentazione e nei rivestimenti in piastrelle monocottura; mentre la pavimentazione del balcone si presenta con piastrelle in cotto.

Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

Gli infissi di finestre sono in legno con vetro singolo e protetti da avvolgibili in plastica, altri invece all'esterno presentano ulteriore telaio in alluminio con vetro termico (porta-finestra cucina e soggiorno). Le soglie di finestre e porte-finestre sono in marmo. Le porte interne sono in legno e i battiscopa in lastre di marmo come la pavimentazione.

Sono presenti, funzionanti, ma da rivisionare, gli impianti (elettrico, termico, idrico e fognario).

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti dalla presenza di una caldaia a gas-metano posta all'esterno dell'unità immobiliare, in particolare sul balcone, ad uso esclusivo.

L'altezza utile da pavimento a soffitto è di ml 3,00.

L'accessorio di pertinenza dell'abitazione, sito al piano terzo, destinato a soffitta, dal quale si accede salendo il vano scala comune e attraversando il terrazzo di copertura, si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti in parte a mattoni facciavista e in parte in calcestruzzo facciavista. Anche il soffitto è in laterizio facciavista.

E' presente una finestra con struttura in ferro e vetro singolo protetta da una grata in ferro, oltre alla porta d'accesso, anch'essa con struttura in ferro. E' presente esclusivamente l'impianto elettrico di illuminazione.

L'altezza utile interna è variabile da un massimo di ml 2,70 a un minimo di ml 0,60.

Oltre alla soffitta è presente al piano terra un altro accessorio a uso esclusivo dell'unità immobiliare, in particolare una corte completamente delimitata in parte da mura in blocchi di cemento e in parte da pannelli prefabbricati in cemento. Sviluppa circa 360 mq.

Dal sopralluogo effettuato lo stato conservativo generale delle strutture della palazzina nel suo complesso, e delle sue finiture, risulta in buono stato di conservazione, mentre l'unità immobiliare interessata necessita di opere di manutenzione, sia straordinarie (adeguamento impianti tecnologici e sostituzione della caldaia, sostituzione infissi interni ed esterni, rifacimento del balcone consistente nella posa in opera d'impermeabilizzazione, nuova pavimentazione e ripristino della soletta in c.a.), sia ordinarie (tinteggiatura delle pareti e rifacimento sanitari).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

L'unità immobiliare eseguita fa parte di un edificio plurifamiliare edificato nel 1970 e avente struttura portante, da quanto potuto verificare e in assenza di sondaggi invasivi, in cemento armato.

L'edificio si sviluppa, nel suo complesso, in 4 piani fuori terra.

Gli orizzontamenti (solai di piano e di copertura) sono in latero cemento; le fondazioni, per il tipo di edificio, si presume siano di tipo continuo in cemento armato.

Le facciate della palazzina risultano intonacate e tinteggiate e allo stato attuale in buono stato di conservazione. La copertura della palazzina in parte è realizzata a falde in latero cemento con sovrastante manto di copertura in tegole tipo "portoghese", in parte piana, avente anch'essa struttura portante il latero cemento, ma sovrastata e protetta da pavimentazione in lastre di cemento e graniglia.

L'edificio è circondato esternamente per 3/4 da corti private, mentre l'accesso principale affaccia su strada pubblica.

L'unità immobiliare d'interesse si presenta con la pavimentazione in piastrelle monocottura, come anche i rivestimenti della cucina e del bagno, mentre la pavimentazione delle altre stanze risulta essere in parquet laminato.

Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

Gli infissi di finestre sono in alluminio con soglie in marmo, come gli infissi esterni delle porte d'accesso.

Le porte interne sono in legno e i battiscopa in piastrelle monocottura.

Sono presenti e funzionanti gli impianti (elettrico, termico, idrico e fognario).

L'altezza utile da pavimento a soffitto è di ml 2,70.

Dal sopralluogo effettuato lo stato conservativo generale delle strutture della palazzina nel suo complesso, e delle sue finiture, risulta in buono stato di conservazione, come anche l'unità immobiliare che non necessita di particolari interventi di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/10/2023
- Scadenza contratto: 29/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione immobiliare a canone libero del 29/09/2023, efficace dal 01/10/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Aversa (CE) in data 25/10/2023 al protocollo di ricezione 23102512150416507-000001.

Copia del contratto di affitto e relativa registrazione sono allegati alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/10/2023
- Scadenza contratto: 29/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione immobiliare a canone libero del 29/09/2023, efficace dal 01/10/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Aversa (CE) in data 25/10/2023 al protocollo di ricezione 23102512150416507-000001.

Copia del contratto di affitto e relativa registrazione sono allegati alla presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1969 al 10/01/2006	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLANO	26/08/1969	135166	4998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	11/09/1969		9954
		Registrazione			
Dal 10/01/2006 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	13/09/1969	4148	
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2006		

Dal 19/02/2007	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO ANCONA	06/12/2006	47	447
		ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO STACCO	19/02/2007	191934	38579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI ANCONA	21/02/2007	5090	3058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	21/02/2007	1208	1T

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 risulta attualmente invariata.

Non sono presenti fino alla data della presente perizia atti successivi al pignoramento immobiliare. L'Atto Notarile di provenienza del bene verrà depositato contestualmente alla perizia come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1969 al 10/01/2006	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BELLANO	26/08/1969	135166	4998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	11/09/1969		9954

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	13/09/1969	4148	
Dal 10/01/2006 al 19/02/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO ANCONA	06/12/2006	47	447
Dal 19/02/2007	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO STACCO	19/02/2007	191934	38579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI ANCONA	21/02/2007	5090	3058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	21/02/2007	1208	1T

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 risulta attualmente invariata.

Non sono presenti fino alla data della presente perizia atti successivi al pignoramento immobiliare. L'Atto Notarile di provenienza del bene verrà depositato contestualmente alla perizia come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il 14/12/2023
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 19433
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 21/02/2007
Reg. gen. 5091 - Reg. part. 1112
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: STACCO ROBERTO
Data: 19/02/2007
N° repertorio: 191935
N° raccolta: 38580

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a ANCONA il 23/01/2007
Reg. gen. 2263 - Reg. part. 1607
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a ANCONA il 21/02/2007
Reg. gen. 5090 - Reg. part. 3058
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il 14/12/2023
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 19433
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima (AN), ricade in zona B1 - ZUD 2 (Zone Urbane Definite) le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI TERRITORIALI - Art. 26 - Le disposizioni per le zone urbane.

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art. 3 delle presenti N.T.A.

Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).

2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.

3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la S.U.L. nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.

4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti:

- il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68);
- l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico".

5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

Distanze

Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono: distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile);

distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte;

distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine;
- ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative;
- ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.;
- ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8).

Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: Hmax = ml 9,50; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- agli interventi pubblici nelle aree "s".

Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

Zone Urbane Definite (ZUD)

6 Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.

7 In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..

8 Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.

9 Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.

10 E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.

11 Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:

- a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato
- b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato
- c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.

12 Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna.

13 In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima (AN), ricade in zona B1 - ZUD 2 (Zone Urbane Definite) le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI TERRITORIALI - Art. 26 - Le disposizioni per le zone urbane.

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art. 3 delle presenti N.T.A.

Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR) e

Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).

2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.

3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel

calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la S.U.L. nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.

4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti:

- il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68);
- l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico".

5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

Distanze

Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono:

distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile);

distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte;

distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine;
- ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative;
- ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.;
- ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8).

Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: Hmax = ml 9,50; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- agli interventi pubblici nelle aree "s".

Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

Zone Urbane Definite (ZUD)

6 Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.

7 In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..

8 Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.

9 Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml.

Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.

10 E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.

11 Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:

a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato

b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato

c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc.) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.

12 Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna.

13 In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

L'immobile non 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.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, appartenente a un complesso edilizio con più unità immobiliari, è stato interessato dai seguenti atti edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia n.68 del 22/09/1969 per "Costruzione di un fabbricato con annesso laboratorio (Lott. Moroder)".

Richiedente: Borgognoni Armando e altri;

- Autorizzazione di Abitabilità del 24/03/1971 a seguito di richiesta del 05/03/1971 e verbale di visita tecnico-sanitaria del 11/03/1971.

Richiedente: Borgognoni Armando e altri;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2595 del 24/01/2000 per "Realizzazione di 2 locali di sgombrò e modifiche estetiche" a seguito di Condonò Edilizio n.2495 del 30/09/1986.

Richiedente: Pieroni Marino;

- D.I.A. n.17012 del 09/05/2008 per "Demolizione di due annessi in muratura e costruzione di muro di

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.

Rispetto ai progetti approvati, elencati in precedenza, e a seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto C.T.U. presso l'immobile esecutato e alle relative pertinenze (corte e soffitta), si dichiara la NON CORRISPONDA tra lo stato dei luoghi e quanto allegato negli atti edilizi abilitativi, in particolare:

- Abitazione al piano primo.

Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione interna delle stanze con particolare riguardo alla realizzazione di un ulteriore bagno ricavato all'interno della superficie utile della cucina con accesso dal corridoio/disimpegno della zona notte; oltre alla maggiore superficie utile del bagno presente nella Licenza Edilizia, che di conseguenza ha ridotto la superficie utile dell'adiacente camera.

Dette difformità rientrano tra quelle opere possibili da sanare con presentazione di C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in Sanatoria (art.6-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) e pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000. Da aggiungere al suddetto importo la somma di € 97 quali diritti di segreteria, a oggi, a favore della Tesoreria del Comune di Falconara Marittima (AN), oltre agli onorari professionali inerenti l'affidamento a un tecnico abilitato (geometra, architetto o ingegnere) per la presentazione delle tavole di progetto (stato autorizzato e stato di fatto) e della modulistica di legge.

Ulteriore difformità riscontrata all'interno dell'abitazione è riferita all'impianto elettrico, il quale non presenta in prossimità del quadro elettrico un salvavita magnetotermico, obbligatorio per legge.

Si precisa che tutti gli impianti risalgono all'epoca della costruzione della palazzina, quindi vetusti e che alla data del sopralluogo non conformi alla normativa vigente e che, visto lo stato dei luoghi, l'intervento necessario e urgente è quello derivante dall'installazione di un salvavita magnetotermico in prossimità del quadro elettrico esistente. Spesa che si aggira intorno ai € 300,00, comprensivo di materiali e posa in opera.

- Soffitta al piano terzo.

Non sono presenti difformità tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

- Corte esclusiva al piano terra.

In merito a detto accessorio si deve far riferimento alla C.E. in Sanatoria n.2595 del 24/01/2000 rilasciata a seguito di Condono Edilizio per la "realizzazione di 2 locali di sgombramento".

A oggi suddetti locali non sono più presenti all'interno della corte, in quanto probabilmente demoliti e che al loro posto sono presenti due tettoie aventi struttura portante in tubolari di acciaio tipo "innocenti" (di solito usati per la realizzazione di ponteggi ai fini dei lavori edili) e sovrastati da solaio di copertura con pannelli prefabbricati tipo "sandwich".

Non risultano né presentati, né tantomeno rilasciati atti autorizzativi alla demolizione e/o alla costruzione delle attuali tettoie, che risultano, ad oggi, abusive e non sanabili, in quanto non conformi all'art. 8, lett. A), punto 1) delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale, il quale prevede la costruzione all'interno delle pertinenze di immobili destinati a residenza di soli "manufatti" destinati alla protezione/ombreggiamento (tettoie, pergolati, gazebo, ecc.) con le seguenti caratteristiche:

- indice di copertura: mq/mq 0,20 (riferito alla sola area esterna pertinenziale);

- superficie massima: mq 35,00;

- superficie minima: mq 6,00 (anche nel caso di area esterna inferiore a mq 30,00);

- altezza massima: ml 2,40

- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

Le tettoie attualmente presenti non rispettano, soprattutto per l'altezza (superiore a ml 2,40) e la distanza dai confini, quanto contenuto al precedente punto e all'attualità vanno rimosse.

Non è inoltre possibile richiedere la ricostruzione degli accessori autorizzati all'epoca dalla C.E. in Sanatoria, in quanto essendo stati demoliti senza titolo autorizzativo, hanno perso i requisiti della Volumetria e della Superficie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

L'immobile non 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.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, appartenente a un complesso edilizio con più unità immobiliari, è stato interessato dai seguenti atti edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia n.68 del 22/09/1969 per "Costruzione di un fabbricato con annesso laboratorio (Lott. Moroder)".

Richiedente: Borgognoni Armando e altri;

- Autorizzazione di Abitabilità del 24/03/1971 a seguito di richiesta del 05/03/1971 e verbale di visita tecnicosanitaria del 11/03/1971.

Richiedente: Borgognoni Armando e altri;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2595 del 24/01/2000 per "Realizzazione di 2 locali di sgombro e modifiche estetiche" a seguito di Condono Edilizio n.2495 del 30/09/1986.

Richiedente: Pieroni Marino;

- D.I.A. n.17012 del 09/05/2008 per "Demolizione di due annessi in muratura e costruzione di muro di confine".

Richiedente: Pieroni Giovanni.

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.

Rispetto ai progetti approvati, elencati in precedenza, e a seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto C.T.U. presso l'immobile esecutato (garage), si dichiara la NON CORRISPONZA tra lo stato dei luoghi e quanto allegato negli atti edilizi abilitativi, in particolare:

- Cambio di destinazione d'uso da garage (stato autorizzato) ad abitazione (stato di fatto).

Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione interna del locale, il quale era stato autorizzato con un unico vano avente destinazione garage, mentre nella realtà sono stati realizzati nuovi vani con destinazione soggiorno, cucina, bagno e due ulteriori stanze che hanno superficie utile superiore a mq 9,00 e che quindi possono essere destinate a camere singole.

Sono stati realizzati nuovi impianti tecnologici, in particolare quello idrico e di scarico (bagno e cucina), quello di riscaldamento, mediante l'installazione di un condizionatore a pompa di calore con split che raggiungono tutti i vani abitabili, inoltre anche l'impianto elettrico è stato adeguato all'unità immobiliare con un proprio quadro elettrico separato dagli altri beni eseguiti, anche se il contatore generale risulta unico.

Sono stati inoltre realizzate nuove pavimentazioni e rivestimenti.

All'esterno sono state modificate le aperture, dall'esistente e legittima basculante d'ingresso al garage, oggi è presente una porta esclusivamente pedonale; inoltre è stata ricavata, in prossimità, un'altra apertura con le stesse caratteristiche della precedente.

Le difformità sopraelencate sono state oggetto di ampia analisi da parte del sottoscritto, confrontando quanto realizzato senza titolo abilitativo, con quanto invece risulta conforme agli atti depositati presso il Comune di Falconara Marittima (AN) e alle normative vigenti in vigore.

Per ciò che riguarda la modifica del prospetto, esso può essere sanato e regolarizzato, in quanto gli interventi eseguiti non hanno comportato modifiche strutturali, mediante presentazione di S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) in Sanatoria (art. 37 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.) con pagamento della sanzione minima di € 516,00 oltre il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 163,00.

Invece non è possibile internamente sanare o regolarizzare il cambio di destinazione d'uso ad abitazione principalmente in quanto viene a mancare completamente il vespaio areato al di sotto della pavimentazione e la superficie aeroilluminotecnica di tutti i vani realizzati non rispetta 1/8 della superficie calpestabile.

Internamente il locale al piano terra deve essere ripristinato alle condizioni autorizzate e riportate nelle tavole di progetto allegate alla presente relazione e depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Falconara Marittima (AN).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 271,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 543,52

Il sottoscritto C.T.U., contattato l'attuale Amministratore Condominiale, TeAm Studio - Dott. Diego Neri con sede in Falconara Marittima (AN), Via G. Leopardi n.5/A, ha provveduto alla verifica dei vincoli e degli oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento e sugli eseguiti stessi, cointestatari degli immobili eseguiti, nei confronti dello stesso condominio in merito ai suoi crediti o debiti, riscontrando quanto segue.

Sono stati forniti dall'amministratore i bilanci a consuntivo dell'ultimo esercizio: dal 01/04/2022 al 31/03/2023 oltre il preventivo spese per la gestione ordinaria dal 01/04/2023 al 31/03/2024 e i relativi millesimi di proprietà gravanti sul bene pignorato.

Il consuntivo di spesa 2022/2023 riporta un totale spese di gestione ordinaria pari a € 268,97 e un saldo della gestione precedente (2021/2022) a credito degli esecutati di € 1,49.

Il preventivo di spesa 2023/2024 riporta un totale di spese di gestione ordinaria pari a € 274,55 a carico degli esecutati, che al momento della richiesta di detta informativa non risultano ancora essere stati versati.

Ad oggi non risultano spese di gestione straordinaria deliberate o da deliberare.

In merito ai millesimi di proprietà gravanti sul bene pignorato, sono così divisi in base alle tabelle fornite dall'amministratore e allegate alla presente perizia.

- Tab. di proprietà Generale: 200,66 millesimi;

- Tab. Scale: 224,06 millesimi.

Si allegano a chiarimento di quanto sopra descritto i consuntivi di spesa (2022/2023), il preventivo di spesa (2023/2024) e le tabelle millesimali di proprietà generali e tabella scale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 271,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 543,52

Il sottoscritto C.T.U., contattato l'attuale Amministratore Condominiale, TeAm Studio - Dott. Diego Neri con sede in Falconara Marittima (AN), Via G. Leopardi n.5/A, ha provveduto alla verifica dei vincoli e degli oneri condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento e sugli esecutati stessi, cointestatari degli immobili esecutati, nei confronti dello stesso condominio in merito ai suoi crediti o debiti, riscontrando quanto segue.

Sono stati forniti dall'amministratore i bilanci a consuntivo dell'ultimo esercizio: dal 01/04/2022 al 31/03/2023 oltre il preventivo spese per la gestione ordinaria dal 01/04/2023 al 31/03/2024 e i relativi millesimi di proprietà gravanti sul bene pignorato.

Il consuntivo di spesa 2022/2023 riporta un totale spese di gestione ordinaria pari a € 268,97 e un saldo della gestione precedente (2021/2022) a credito degli esecutati di € 1,49.

Il preventivo di spesa 2023/2024 riporta un totale di spese di gestione ordinaria pari a € 274,55 a carico degli esecutati, che al momento della richiesta di detta informativa non risultano ancora essere stati versati.

Ad oggi non risultano spese di gestione straordinaria deliberate o da deliberare.

In merito ai millesimi di proprietà gravanti sul bene pignorato, sono così divisi in base alle tabelle fornite dall'amministratore e allegate alla presente perizia.

- Tab. di proprietà Generale: 200,66 millesimi;

- Tab. Scale: 224,06 millesimi.

Si allegano a chiarimento di quanto sopra descritto i consuntivi di spesa (2022/2023), il preventivo di spesa

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3

Trattasi di appartamento, oltre accessori, sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità principale, avente destinazione abitativa, è collocata al primo piano del fabbricato, mentre gli accessori, aventi destinazione a soffitta e corte esclusiva, sono rispettivamente dislocati al piano terzo (soffitta) e al piano terra (corte). L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Falconara Marittima, prevalentemente in una zona a carattere commerciale/artigianale e a circa 5 km dall'accesso alla Strada Statale 76, direttrice di collegamento Ancona-Roma. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è in parte a terrazzo piano con pavimentazione in marmette di graniglia e in parte a falde con rivestimento in tegole del tipo portoghesi; l'edificio è circondato su tre lati da corte in parte privata, in parte a uso condominiale (passaggi carrabili e pedonali), mentre il lato d'ingresso agli alloggi affaccia su strada pubblica di Via G. Marconi. La delimitazione delle corti private dagli spazi comuni condominiali è divisa, in loco, dalla presenza di recinzioni metalliche, recinzioni in prefabbricati di cemento o da muraglioni in blocchi di cls. L'appartamento esecutato posto al primo piano è suddiviso, a partire dall'accesso posto sul pianerottolo condominiale da: ingresso/corridoio; 5 vani principali destinati a cucina, soggiorno e camere; due bagni; oltre a un balcone da cui si accede dalla cucina o dal soggiorno. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche al piano terzo di un locale di sgombr/soffitta accessibile attraverso il passaggio dal vano scala comune e di seguito dal terrazzo di copertura condominiale. Inoltre, sempre nella stessa consistenza dell'unità esecutata, al piano terra è presente un'ampia area (corte) privata ad esclusivo uso dell'appartamento, delimitata dalle altre proprietà in parte da recinzione in prefabbricato di cemento e in parte muraglione in blocchi di cls. Tale corte è accessibile sia internamente al fabbricato mediante passaggio su spazi comuni o esternamente la proprietà con cancello d'ingresso posto su strada pubblica (Via G. Marconi). Le stanze/vani principali dell'appartamento presentano pavimentazione in marmo (anni '70); nei bagni, sia la pavimentazione che i rivestimenti risultano essere in piastrelle monocottura di diverso aspetto architettonico, come anche il balcone, che si presenta con pavimentazione in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre risultano in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre, delle porte-finestre e i battiscopa sono in marmo. Sono presenti gli impianti, elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito dalla presenza di una caldaia a gas metano posta all'esterno sul balcone privato e all'interno di un armadietto copricaldaia in ferro. All'attualità gli impianti risultano funzionanti, ma

risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1969-1971), per cui non in perfetto stato di manutenzione, in particolare l'impianto elettrico è privo nel quadro generale, posto all'ingresso dell'alloggio, di salvavita magnetotermico. Il locale sgombro/soffitta è caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali in parte a calcestruzzo faccia-vista e in parte in mattoni faccia-vista e il solaio è quello di copertura in latero-cemento anch'esso lasciato a vista. La porta d'accesso è in ferro, mentre l'unica finestra è in legno con vetro singolo e protetta da inferriata; è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. La corte al piano terra di uso esclusivo, come già in parte precedentemente descritta, all'attualità si presenta come rimessa e deposito di materiali edili di ogni tipo, in particolare di ponteggi metallici, oltre a box prefabbricati, bancali in legno, secchi e barattoli di prodotti chimici e materiale di scarto. Inoltre sono presenti due tettoie di diversa dimensione in pianta e in altezza realizzate in tubolari di ferro e manto di copertura in pannelli tipo "sandwich". L'altezza utile da pavimento e soffitto dell'appartamento è pari a ml 3,00; mentre l'accessorio sgombro/soffitta al piano terzo ha altezza variabile da ml 0,60 a ml 2,70.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 11 - 12

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

Valore di stima del bene: € 111.842,50

Il valore commerciale del bene esecutato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Falconara Marittima (AN) e all'attuale planimetria catastale in atti, si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene pignorato per la loro regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, in quanto non conformi allo stato di diritto.

Le spese così determinate, e di seguito indicate, per la regolarizzazione dell'immobile esecutato saranno detratte dal valore finale di compravendita.

- C.I.L.A. IN SANATORIA (art.6-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) per "modifiche interne":

- Diritti di Segreteria presentazione pratica edilizia € 97,00
- Sanzione pecuniaria di € 1.000,00
- Diritti Agenzia delle Entrate - Territorio per variazione catastale €/U.I. 50,00 x 3 U.I. = € 150,00
- Fornitura e posa in opera di differenziale salvavita magnetotermico € 300,00
- Onorario professionale incarico tecnico per presentazione C.I.L.A. in Sanatoria e Variazione Catastale in base alla circolare 2/E del 01/02/2016 € 2.000,00

Totale Sanatoria opere interne appartamento al piano primo € 3.547,00 oltre oneri di legge.

- DEMOLIZIONE/RIMOZIONE TETTOIE INTERNE ALLA CORTE AL PIANO TERRA:

- Spesa per demolizione/rimozione tettoie non autorizzate e smaltimento materiali di risulta € 2.500,00 oltre oneri di legge.

Il valore totale degli oneri necessari alla regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale dell'immobile esecutato, da detrarre dall'attuale valore di mercato, è determinato in € 6.047,00 oltre oneri di legge.

Valore di mercato € 111.842,50 - oneri di regolarizzazione € 6.047,00 = € 105.795,50

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T

Trattasi di garage sito al piano terra dello stesso edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47 del Comune di Falconara Marittima (AN). Il garage eseguito, collocato al piano terra della palazzina, si raggiunge attraverso il passaggio condominiale e ci si accede, all'attualità, attraverso due porte in metallo aventi larghezza utile di circa 90 cm ognuna. Le sue attuali caratteristiche sono le seguenti: pavimentazione in parte in piastrelle monocottura e in parte in laminato di parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre in parte, nel locale bagno e angolo cottura/cucina, rivestite con piastrelle. Nel locale è presente l'impianto elettrico, idrico, di scarico, gas e il riscaldamento/raffrescamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore a pompa di calore. Inoltre, il locale è suddiviso in diversi vani: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e due stanze. L'altezza utile interna da pavimento a soffitto è pari al ml 2,70. L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta conforme da un confronto tra lo stato autorizzato, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto per le motivazioni che verranno trattate di seguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'unità immobiliare oggetto della stima.

Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Falconara Marittima (AN) e all'attuale planimetria catastale in atti, si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene pignorato per sua regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale.

Le spese così determinate, e di seguito indicate, per la regolarizzazione dell'immobile eseguito saranno detratte dal valore finale di compravendita.

- S.C.I.A. IN SANATORIA (art.37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) per "modifiche ai prospetti":

- Diritti di Segreteria presentazione pratica edilizia € 163,00
- Sanzione pecuniaria minima di € 516,00
- Diritti Agenzia delle Entrate - Territorio per variazione catastale €/U.I. 50,00
- Ripristino interno dell'unità immobiliare come da progetto autorizzato € 2.500,00
- Onorario professionale incarico tecnico per presentazione S.C.I.A. in Sanatoria e Variazione Catastale € 1.500,00

Totale Sanatoria e ripristino unità immobiliare al piano terra € 4.729,00 oltre oneri di legge.

In base alla stima delle spese necessarie alla regolarizzazione/ripristino del locale al piano terra il valore di mercato all'attualità viene determinato in € 19.671,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano	203,35 mq	550,00 €/mq	€ 111.842,50	100,00%	€ 111.842,50

T-1-3					
Bene N° 2 - Garage Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T	61,00 mq	400,00 €/mq	€ 24.400,00	100,00%	€ 24.400,00
Valore di stima:					€ 136.242,50

Valore di stima: € 136.242,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6047,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4729,00	€

Valore finale di stima: € 125.466,50

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.

Fabriano, li 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Astolfi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 SUB. 1 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 SUB. 7-11-12 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 SUB. 1 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 SUB. 7-11-12 (Aggiornamento al 16/01/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 - ALLEGATO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRATICHE URBANISTICHE - STATO AUTIRIZZATO (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO ESTERNE (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO INTERNE (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONDOMINIO - TABELLE MILLESIMALI E BILANCI (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 SUB. 1 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA FOGLIO 4 PARTICELLA 1172 SUB. 12 (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 29/05/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3

Trattasi di appartamento, oltre accessori, sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità principale, avente destinazione abitativa, è collocata al primo piano del fabbricato, mentre gli accessori, aventi destinazione a soffitta e corte esclusiva, sono rispettivamente dislocati al piano terzo (soffitta) e al piano terra (corte). L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Falconara Marittima, prevalentemente in una zona a carattere commerciale/artigianale e a circa 5 km dall'accesso alla Strada Statale 76, direttrice di collegamento Ancona-Roma. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è in parte a terrazzo piano con pavimentazione in marmette di graniglia e in parte a falde con rivestimento in tegole del tipo portoghesi; l'edificio è circondato su tre lati da corte in parte privata, in parte a uso condominiale (passaggi carrabili e pedonali), mentre il lato d'ingresso agli alloggi affaccia su strada pubblica di Via G. Marconi. La delimitazione delle corti private dagli spazi comuni condominiali è divisa, in loco, dalla presenza di recinzioni metalliche, recinzioni in prefabbricati di cemento o da muraglioni in blocchi di cls. L'appartamento esecutato posto al primo piano è suddiviso, a partire dall'accesso posto sul pianerottolo condominiale da: ingresso/corridoio; 5 vani principali destinati a cucina, soggiorno e camere; due bagni; oltre a un balcone da cui si accede dalla cucina o dal soggiorno. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche al piano terzo di un locale di sgombro/soffitta accessibile attraverso il passaggio dal vano scala comune e di seguito dal terrazzo di copertura condominiale. Inoltre, sempre nella stessa consistenza dell'unità esecutata, al piano terra è presente un'ampia area (corte) privata ad esclusivo uso dell'appartamento, delimitata dalle altre proprietà in parte da recinzione in prefabbricato di cemento e in parte muraglione in blocchi di cls. Tale corte è accessibile sia internamente al fabbricato mediante passaggio su spazi comuni o esternamente la proprietà con cancello d'ingresso posto su strada pubblica (Via G. Marconi). Le stanze/vani principali dell'appartamento presentano pavimentazione in marmo (anni '70); nei bagni, sia la pavimentazione che i rivestimenti risultano essere in piastrelle monocottura di diverso aspetto architettonico, come anche il balcone, che si presenta con pavimentazione in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre risultano in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre, delle porte-finestre e i battiscopa sono in marmo. Sono presenti gli impianti, elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito dalla presenza di una caldaia a gas metano posta all'esterno sul balcone privato e all'interno di un armadietto copricaldaia in ferro. All'attualità gli impianti risultano funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1969-1971), per cui non in perfetto stato di manutenzione, in particolare l'impianto elettrico è privo nel quadro generale, posto all'ingresso dell'alloggio, di salvavita magnetotermico. Il locale sgombro/soffitta è caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali in parte a calcestruzzo faccia-vista e in parte in mattoni faccia-vista e il solaio è quello di copertura in latero-cemento anch'esso lasciato a vista. La porta d'accesso è in ferro, mentre l'unica finestra è in legno con vetro singolo e protetta da inferriata; è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. La corte al piano terra di uso esclusivo, come già in parte precedentemente descritta, all'attualità si presenta come rimessa e deposito di materiali edili di ogni tipo, in particolare di ponteggi metallici, oltre a box prefabbricati, bancali in legno, secchi e barattoli di prodotti chimici e materiale di scarto. Inoltre sono presenti due tettoie di diversa dimensione in pianta e in altezza realizzate in tubolari di ferro e manto di copertura in pannelli tipo "sandwich". L'altezza utile da pavimento e soffitto dell'appartamento è pari a ml 3,00; mentre l'accessorio sgombro/soffitta al piano terzo ha altezza variabile da ml 0,60 a ml 2,70. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 11 - 12

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima (AN), ricade in zona B1 - ZUD 2 (Zone Urbane Definite) le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti. CAPO VIII - DISPOSIZIONI TERRITORIALI - Art. 26 - Le disposizioni per le zone urbane. 1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art. 3 delle presenti N.T.A. Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT). 2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG. 3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la S.U.L. nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml. 4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti: - il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68); - l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico". 5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati. Distanze Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati. Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono: distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile); distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte; distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano: - agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche; - ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine; - ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative; - ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.; - ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8). Altezze Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti. Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: Hmax = ml 9,50; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente. Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano: - agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche; - agli interventi pubblici nelle aree "s". Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ. Zone Urbane Definite (ZUD) 6 Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C. 7 In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S.. 8 Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la

sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti. 9 Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme. 10 E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire. 11 Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite: a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo. 12 Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna. 13 In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T
Trattasi di garage sito al piano terra dello stesso edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47 del Comune di Falconara Marittima (AN). Il garage esecutato, collocato al piano terra della palazzina, si raggiunge attraverso il passaggio condominiale e ci si accede, all'attualità, attraverso due porte in metallo aventi larghezza utile di circa 90 cm ognuna. Le sue attuali caratteristiche sono le seguenti: pavimentazione in parte in piastrelle monocottura e in parte in laminato di parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre in parte, nel locale bagno e angolo cottura/cucina, rivestite con piastrelle. Nel locale è presente l'impianto elettrico, idrico, di scarico, gas e il riscaldamento/raffrescamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore a pompa di calore. Inoltre, il locale è suddiviso in diversi vani: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e due stanze. L'altezza utile interna da pavimento a soffitto è pari al ml 2,70. L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta conforme da un confronto tra lo stato autorizzato, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto per le motivazioni che verranno trattate di seguito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima (AN), ricade in zona B1 - ZUD 2 (Zone Urbane Definite) le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti. CAPO VIII - DISPOSIZIONI TERRITORIALI - Art. 26 - Le disposizioni per le zone urbane. 1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art. 3 delle presenti N.T.A. Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT). 2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG. 3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard

per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la S.U.L. nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml. 4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti: - il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68); - l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico". 5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati. Distanze Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati. Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono: distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile); distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte; distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano: - agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche; - ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine; - ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative; - ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.; - ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8). Altezze Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti. Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: H_{max} = ml 9,50; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente. Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano: - agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche; - agli interventi pubblici nelle aree "s". Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ. Zone Urbane Definite (ZUD) 6 Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C. 7 In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S.. 8 Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti. 9 Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono

consentiti solo se estesi all'intero insieme. 10 E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire. 11 Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite: a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc.) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo. 12 Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna. 13 In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

Prezzo base d'asta: € 125.466,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.466,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, piano T-1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1172, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 11 - 12	Superficie	203,35 mq
Stato conservativo:	All'attualità l'unità immobiliare di cui si tratta, posta al piano primo del fabbricato, destinata ad abitazione, si presenta ancora con strutture, finiture, impianti tecnologici, infissi interni ed esterni dell'epoca della costruzione, risalente al 1970. Si rende necessario sicuramente l'adeguamento dell'impianto elettrico, in quanto, all'interno dell'appartamento non è presente nemmeno un quadro elettrico dotato di "salvavita magnetotermico"; per il resto, sempre internamente l'appartamento eseguito, oltre ai normali interventi di ordinaria manutenzione non si segnalano opere urgenti da eseguire. Esternamente invece, il balcone di proprietà, in corrispondenza della soletta in c.a. presenta segni di vetustà e di pericolo, dovuti al distacco di parti del calcestruzzo, che hanno scoperto i ferri d'armatura, ormai arrugginiti; tutto ciò provocato dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione, non isolata, né impermeabilizzata, dello stesso balcone. Si renderebbe necessario intervenire con la rimozione del calcestruzzo ammalorato, il trattamento dei ferri di armatura, la riprofilatura della stessa soletta in c.a., oltre alla demolizione e al rifacimento della pavimentazione sovrastante, previa posa in opera di adeguata impermeabilizzazione. All'interno della corte di proprietà invece sono accatastati diversi materiali per l'edilizia, in particolare numerosi tubolari in ferro necessari al montaggio dei ponteggi metallici destinati all'edilizia, oltre a tantissimi altri materiali a scarto. La stessa corte è recintata in parte da muri perimetrali alti circa ml 3,00 a confine con la strada pubblica e altra proprietà e in parte da recinzione in prefabbricati di cemento. La corte al suo interno necessita sicuramente di una adeguata bonifica, mentre all'esterno non si segnalano particolari e urgenti interventi da eseguire.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento, oltre accessori, sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra. L'unità principale, avente destinazione abitativa, è collocata al primo piano del fabbricato, mentre gli accessori, aventi destinazione a soffitta e corte esclusiva, sono rispettivamente dislocati al piano terzo (soffitta) e al piano terra (corte). L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Falconara Marittima, prevalentemente in una zona a carattere commerciale/artigianale e a circa 5 km dall'accesso alla Strada Statale 76, direttrice di collegamento Ancona-Roma. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è in parte a terrazzo piano con pavimentazione in marmette di graniglia e in parte a falde con rivestimento in tegole del tipo portoghesi; l'edificio è circondato su tre lati da corte in parte privata, in parte a uso condominiale (passaggi carrabili e pedonali), mentre il lato d'ingresso agli alloggi affaccia su strada pubblica di Via G. Marconi. La delimitazione delle corti private dagli spazi comuni condominiali è divisa, in loco, dalla presenza di recinzioni metalliche, recinzioni in prefabbricati di cemento o da muraglioni in blocchi di cls. L'appartamento eseguito posto al primo piano è suddiviso, a partire dall'accesso posto sul pianerottolo condominiale da: ingresso/corridoio; 5 vani principali destinati a cucina, soggiorno e camere; due bagni; oltre a un balcone da cui si accede dalla cucina o dal soggiorno. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche al piano terzo di un locale di sgombr/soffitta accessibile attraverso il passaggio dal vano scala comune e di seguito dal terrazzo di copertura condominiale. Inoltre, sempre nella stessa consistenza dell'unità eseguita, al piano terra è presente un'ampia area (corte) privata ad esclusivo uso dell'appartamento, delimitata dalle altre proprietà in parte da recinzione in prefabbricato di cemento e in parte muraglione in blocchi di cls. Tale corte è accessibile sia internamente al fabbricato mediante passaggio su spazi comuni o esternamente la proprietà con cancello d'ingresso posto su strada pubblica (Via G. Marconi). Le stanze/vani principali dell'appartamento presentano pavimentazione in marmo (anni '70); nei bagni, sia la pavimentazione che i rivestimenti risultano essere in piastrelle monocottura di diverso aspetto architettonico, come anche il balcone, che si presenta con pavimentazione in piastrelle. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre risultano in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre, delle porte-finestre e i battiscopa sono in marmo. Sono presenti gli impianti, elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito dalla presenza di una caldaia a gas metano posta all'esterno sul balcone privato e all'interno di un armadietto copricaldaia in ferro. All'attualità gli impianti risultano funzionanti, ma risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1969-1971), per cui non in		

	perfetto stato di manutenzione, in particolare l'impianto elettrico è privo nel quadro generale, posto all'ingresso dell'alloggio, di salvavita magnetotermico. Il locale sgombro/soffitta è caratterizzato da pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali in parte a calcestruzzo faccia-vista e in parte in mattoni faccia-vista e il solaio è quello di copertura in latero-cemento anch'esso lasciato a vista. La porta d'accesso è in ferro, mentre l'unica finestra è in legno con vetro singolo e protetta da inferriata; è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. La corte al piano terra di uso esclusivo, come già in parte precedentemente descritta, all'attualità si presenta come rimessa e deposito di materiali edili di ogni tipo, in particolare di ponteggi metallici, oltre a box prefabbricati, bancali in legno, secchi e barattoli di prodotti chimici e materiale di scarto. Inoltre sono presenti due tettoie di diversa dimensione in pianta e in altezza realizzate in tubolari di ferro e manto di copertura in pannelli tipo "sandwich". L'altezza utile da pavimento e soffitto dell'appartamento è pari a ml 3,00; mentre l'accessorio sgombro/soffitta al piano terzo ha altezza variabile da ml 0,60 a ml 2,70.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - VIA G. MARCONI, 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1172, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	All'attualità l'unità immobiliare di cui si tratta, posta al piano terra del fabbricato, destinata urbanisticamente e catastalmente a garage, si presenta all'attualità con destinazione d'uso abitativa con strutture, finiture, impianti tecnologici, infissi interni ed esterni di recente costruzione. Esternamente è stato modificato, senza autorizzazione edilizia/urbanistica, il prospetto principale di accesso all'unità immobiliare con la sostituzione della basculante con una porta di larghezza pari a circa 90 cm e la restante parte chiusa con muratura; inoltre è stata aperta un'ulteriore porta di accesso allo stesso locale. Le opere che hanno portato al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare consistono nella realizzazione di una cucina-soggiorno, un bagno e due stanze, oltre a un nuovo impianto elettrico, termico, idrico, di scarico delle acque reflue, posa in opera di pavimentazione e rivestimenti nella cucina e nel bagno e la posa in opera di infissi interni ed esterni. Non si segnalano interventi da eseguire all'interno del locale in base alle caratteristiche attuali. Si deve comunque segnalare che tali interventi, in particolare quelli eseguiti all'interno, e realizzati in assenza di titolo abilitativo, devono essere soggetti a rimozione e quindi al ripristino dello stato autorizzato (garage). Esternamente le opere realizzate (modifica delle aperture) possono essere sanati in conformità alle attuali normative vigenti nel Comune di Falconara Marittima (AN). Di seguito sarà dettagliato e quantificato tutto quanto necessario al ripristino dell'unità immobiliare eseguita.		
Descrizione:	Trattasi di garage sito al piano terra dello stesso edificio plurifamiliare ubicato in Via Guglielmo Marconi al civ. 47 del Comune di Falconara Marittima (AN). Il garage esecutato, collocato al piano terra della palazzina, si raggiunge attraverso il passaggio condominiale e ci si accede, all'attualità, attraverso due porte in metallo aventi larghezza utile di circa 90 cm ognuna. Le sue attuali caratteristiche sono le seguenti: pavimentazione in parte in piastrelle monocottura e in parte in laminato di parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre in parte, nel locale bagno e angolo cottura/cucina, rivestite con piastrelle. Nel locale è presente l'impianto elettrico, idrico, di scarico, gas e il riscaldamento/raffrescamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore a pompa di calore. Inoltre, il locale è suddiviso in diversi vani: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e due stanze. L'altezza utile interna da pavimento a soffitto è pari a ml 2,70. L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta conforme da un confronto tra lo stato autorizzato, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto per le motivazioni che verranno trattate di seguito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI, 47, PIANO T-1-3

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il 14/12/2023
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 19433
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA G. MARCONI, 47, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 21/02/2007
Reg. gen. 5091 - Reg. part. 1112
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: STACCO ROBERTO
Data: 19/02/2007
N° repertorio: 191935
N° raccolta: 38580
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a NAPOLI il 14/12/2023
Reg. gen. 27381 - Reg. part. 19433
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura