

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 296/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20

Lotto 3	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Parti Comuni	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 4	28
Descrizione	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37

Lotto 4	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 296/2024 del R.G.E.	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	43
Lotto 4	43

Firmato Da: SIMONCINI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c5ae5368a6b2400

All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Geom. Simoncini Stefano, con studio in Via S. Gennaro, 28 - 60027 - Osimo (AN), email s.simoncini66@gmail.com, PEC s.simoncini@pecgeometrian.it, Tel. 0717 276034, Fax 0717 276034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 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) - LONGOMARE ROCCA PRIORA 15G, piano T (Coord. Geografiche: 43.644449 13.36605)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T (Coord. Geografiche: 43.644449 13.36605)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T (Coord. Geografiche: 43.644449 13.36605)
- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Falconara Marittima (AN) - VIA 8 MARZO 12, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.621855 13.389483)



LOTTO 1



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	T
Corte esclusiva	74,00 mq	74,00 mq	0,20	14,80 mq	0,00 m	T
Logge coperte	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 406,71 Piano T Graffato 196
Dal 28/09/1995 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 406,71 Piano T Graffato 196

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	190	10	1	A3	3	4.5	67 mq	406,71 €	T	196

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	190				E.U.		661 mq			

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo sul posto si evidenziavano leggere differenze nella disposizione dei tramezzi rientranti nelle tolleranze edilizie.

Vedasi allegato 11

STATO CONSERVATIVO

VEDASI SEZIONE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARTI COMUNI

Oltre alle parti comuni di legge, si individua la p.lla catastale f. 2 mappale 212

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Edificio costruito con Licenza edilizia 102-1968. Abitabilità del 29.03.1971.

Composizione: n. 1 piani fuori terra e n. 1 interrato. Unità immobiliari: n. 8 unità abitative al p.t. e N. 9 autorimesse

Tipologia edificio: edificio a schiera, a pianta irregolare con accessi alle uu.ii. dall'esterno..

Affacci: prospetto principale su spiaggia; facciate laterali e retrospetto in aderenza ad altri edifici,

Vocazione del quartiere: turistica.

Ceto sociale prevalente: popolare.

Posizione economica e paesaggio: fronte mare Loc. Rocca Priora a nord della raffineria di Falconara M.ma

Urbanizzazioni primarie (rete elettrica, idrica, gas, fognaria ecc.): presenti.

Urbanizzazioni secondarie (scuole, centri commerciali, mercati, uffici pubblici, banche, sedi istituzionali, verde e parcheggi, servizi sanitari ecc) Presenti nel raggio di 3-4 km.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Struttura portante: cemento armato.

Solai di piano: presumibilmente in latero cemento.

Copertura: piana.

Condizioni strutturali apparenti: sufficienti.

Tamponature prevalenti: muratura di mediocre stato di manutenzione e conservazione (ci sono delle filature esterne).

Canali di gronda e pluviali: interni, non ispezionabili.

Non presenta finiture di particolare pregio.

Portone d'ingresso: legno in pessimo stato manutentivo e di conservazione.

Impianti tecnologici comuni presenti: elettrico, gas, fognario; tutti allacciati alle reti comunali ma in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Distribuzione locali: irregolare.

Qualità complessiva delle finiture e stato manutentivo degli interni: pessimo.

Pavimenti zona giorno e zona notte: ceramica di vetusta qualità e in cattivo stato manutentivo.

Pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica di vetusta qualità e in cattivo stato manutentivo.

Sanitari: ceramica di vetusta qualità e in cattivo stato manutentivo.

Rifinitura pareti interne: intonaco civile tinteggiato di pessima qualità e stato manutentivo che presenta molteplici distacchi a livello di tinteggiatura.

Luminosità locali: sufficiente.

Sistemi di oscuramento: tapparelle in pvc in pessimo stato manutentivo.

Infissi: in legno con vetro normale di vetusta istallazione e pessimo e stato manutentivo.

Porte interne: legno tamburato di vetusta istallazione e pessimo e stato manutentivo.

Dotazione bagno: doccia, lavabo, bidet, vaso igienico, di vetusta istallazione e pessimo e stato manutentivo.

Cucina: componibile di vetusta istallazione e pessimo e stato manutentivo.

Esposizione e affacci: su area di corte.

Impianti presenti:

- idrico con tubazioni sotto traccia allacciate alla rete comunale;
- elettrico con condotte sotto traccia, punti presa e punti luce in ogni stanza, placche e corpi illuminanti in pessime condizioni generali;
- riscaldamento con boiler elettrico, tubazioni sotto traccia con radiatori in ghisa di normale qualità e cattivo stato manutentivo.

Il tutto come da fascicolo fotografico allegato 8

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1995 al 20/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GIUSEPPE OLMI	28/09/1995	118963	16438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	19/10/1995	16264	11140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	18/10/1995	3582	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a TORINO il 14/08/2011
Reg. gen. 10221 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.015,64
Spese: € 756,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a ANCONA il 14/08/2021
Reg. gen. 21348 - Reg. part. 14413
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a URBINO il 16/12/2024

Reg. gen. 27680 - Reg. part. 19807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono quelli stabiliti per legge a seconda del tipo di formalità sopra descritte oltre agli oneri notarili.

Vedasi Elenco note e note allegate. Allegato 24

NORMATIVA URBANISTICA

Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che:

ZTO di PRG: B, SAT B3 ZUD1 Sottozona A; (Vedasi scheda e Art. 26 NTA allegati); non ci sono vincoli di PRG.

L'immobile ricade all'interno del perimetro PAI rischio esondabilità Zona E-12-0002 R4 (Vedasi Estratto PAI allegato).

Usi ammessi: R1 (Abitazione civile), c1 al solo p.t. (Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400mq esercizi di vicinato). Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.), c6 (Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence), d1 (Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6), tutti gli Usi s (Servizi collettivi a carattere sociale).

Sussiste vincolo aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80 / Piano del rischio aeroportuale

L'edificio ricade nel Piano di gestione integrato delle zone costiere TPG12C Fascia di rispetto TR>100 Art. 20-21-22 (allegati).

Vedasi estratto PRG allegato. Allegato 18

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

EDIFICAZIONE PREVIA LICENZA EDILIZIA N. 102 DEL 1968

ABITABILITÀ DEL 29/03/1971

Rispetto al titolo edilizio originario si riscontrano parziali difformità dimensionali pur tuttavia opera la cd Abitabilità "sanante" ex art. 34 ter c.4 DPR 380/2001 in quanto l'abitabilità fu rilasciata in data 07.02.1973 a seguito di sopralluogo di tecnico comunale e ufficiale sanitario (Vedasi abitabilità allegata. Allegato 22) e la

ASTE GIUDIZIARIE® differenza di superficie rientra nella tolleranza edilizia ex art. 34 bis DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vedasi allegato 22 Titolo edilizio e abitabilità

Vedasi allegato 23 Ape lotto 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte in loco si appurava che non è costituito il condominio.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T

DESCRIZIONE

Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.

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.

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

Nella visura catastale risulta via del Fiume e nella scheda catastale via Fiume/Rocca Priora.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada interna, BCNC, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 406,71 Piano T Graffato 196
Dal 31/05/1988 al 07/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 560, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,20
Dal 28/09/1995 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 406,71 Piano T Graffato 196

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	560	3	1	C6	1	10	10 mq	17,2 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	212			1	AREA		6661 mq			

Corrispondenza catastale

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

Vedasi allegato 12

STATO CONSERVATIVO

VEDASI SEZIONE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARTI COMUNI

Area di manovra riportata in planimetria catastale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Posto auto a cielo aperto prospiciente la spiaggia, in un parcheggio a spina di pesce di n. 8 posti macchina complessivi con pavimentazione costituita da stabilizzato e sovrastante ghiaietto, individuato in sito dal n. 2 su un muretto che lo delimita rispetto alla spiaggia. Si accede mediante una stradina di penetrazione rispetto a via Rocca Priora.

Il tutto come da fascicolo fotografico allegato. Allegato 9

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1995 al 20/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE OLMI	28/09/1995	118963	16438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	19/10/1995	16264	11140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	18/10/1995	3582	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino il 14/08/2011
Reg. gen. 10221 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.015,64
Spese: € 756,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a ANCONA il 14/08/2021

Reg. gen. 21348 - Reg. part. 14413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a URBINO il 16/12/2024

Reg. gen. 27680 - Reg. part. 19807

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono quelli stabiliti per legge a seconda del tipo di formalità sopra descritte oltre agli oneri notarili.

Vedasi Elenco note e note allegate. Allegato 24

NORMATIVA URBANISTICA

Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che:

ZTO di PRG: B, SAT B3 ZUD1 Sottozona A; (Vedasi scheda e Art. 26 NTA allegati); non ci sono vincoli di PRG.

L'immobile ricade all'interno del perimetro PAI rischio esondabilità Zona E-12-0002 R4 (Vedasi Estratto PAI allegato).

Usi ammessi: R1 (Abitazione civile), c1 al solo p.t. (Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400mq esercizi di vicinato). Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.), c6 (Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence), d1 (Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6), tutti gli Usi s (Servizi collettivi a carattere sociale).

Sussiste vincolo aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80 / Piano del rischio aereoportuale

L'edificio ricade nel Piano di gestione integrato delle zone costiere TPG12C Fascia di rispetto TR>100 Art. 20-21-22 (allegati).

Vedasi estratto PRG allegato. Allegato 18

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per il posto auto non si sono rinvenuti titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non occorre l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte in loco si appurava che non è costituito il condominio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T

DESCRIZIONE

Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.

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.

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

Nella visura catastale risulta via del Fiume e nella scheda catastale via Fiume/Rocca Priora.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada interna, BCNC, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 406,71 Piano T Graffato 196
Dal 31/05/1988 al 07/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 560, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 17,20 Piano T
Dal 28/09/1995 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 406,71 Piano T Graffato 196

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	560	4	1	C6	1	10	10 mq	17,2 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	212			1	AREA		6661 mq			

Corrispondenza catastale

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

Vedasi allegato 13

STATO CONSERVATIVO

VEDASI SEZIONE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARTI COMUNI

Area di manovra riportata in planimetria catastale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Posto auto a cielo aperto prospiciente la spiaggia, in un parcheggio a spina di pesce di n. 8 posti macchina complessivi con pavimentazione costituita da stabilizzato e sovrastante ghiaietto, individuato in sito dal n. 3 su un muretto che lo delimita rispetto alla spiaggia. Si accede mediante una stradina di penetrazione rispetto a via Rocca Priora.

Il tutto come da fascicolo fotografico allegato. Allegato 9

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1995 al 20/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE OLMI	28/09/1995	118963	16438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	19/10/1995	16264	11140
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	18/10/1995	3582	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino il 14/08/2011
Reg. gen. 10221 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.015,64
Spese: € 756,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 14/08/2021

Reg. gen. 21348 - Reg. part. 14413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a URBINO il 16/12/2024

Reg. gen. 27680 - Reg. part. 19807

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono quelli stabiliti per legge a seconda del tipo di formalità sopra descritte oltre agli oneri notarili.

Vedasi Elenco note e note allegate. Allegato 24

NORMATIVA URBANISTICA

Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che:

ZTO di PRG: B, SAT B3 ZUD1 Sottozona A; (Vedasi scheda e Art. 26 NTA allegati); non ci sono vincoli di PRG.

L'immobile ricade all'interno del perimetro PAI rischio esondabilità Zona E-12-0002 R4 (Vedasi Estratto PAI allegato).

Usi ammessi: R1 (Abitazione civile), c1 al solo p.t. (Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400mq esercizi di vicinato). Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.), c6 (Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence), d1 (Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6), tutti gli Usi s (Servizi collettivi a carattere sociale).

Sussiste vincolo aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80 / Piano del rischio aereoportuale

L'edificio ricade nel Piano di gestione integrato delle zone costiere TPG12C Fascia di rispetto TR>100 Art. 20-21-22 (allegati).

Vedasi estratto PRG allegato. Allegato 18

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per il posto auto non si sono rinvenuti titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non occorre l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte in loco si appurava che non è costituito il condominio.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Falconara Marittima (AN) - VIA 8 MARZO 12, piano T-1

DESCRIZIONE

Casa colonica con ampia corte e terreno di pertinenza piantumati assimilabile a parco denominata "Villa Nicoletta" disposta su due livelli e con due annessi rustici esterni ubicata in loc. Falconara alta, via 8 marzo 12.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/04/2025.

Custode delle chiavi: DOTT. ROBERTO ANTONELLA (CUSTODE GIUDIZIARIO)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	2,55 m	T

Abitazione	119,00 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	2,92 m	1
Loggia	3,50 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	1
Cortile	225,00 mq	225,00 mq	0,1	22,50 mq	0,00 m	T
Box	43,00 mq	51,00 mq	0,50	25,50 mq	3,17 m	t
Terreno agricolo	10442,00 mq	10442,00 mq	0,02	208,84 mq	0,00 m	T
Cortile	3751,00 mq	3751,00 mq	0,02	75,02 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	6,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				683,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				683,26 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Visto lo stato di degrado strutturale dell'edificio sono state rilevate solamente le misure esterne della casa. Le misure interne sono state desunte dalla documentazione progettuale reperita con l'accesso agli atti che si allega.

Non è stato possibile rilevare il garage e il piccolo locale accessorio agricolo (entrambi in precarie condizioni strutturali) in quanto la vegetazione infestante non ha consentito di avvicinarsi ai manufatti come si evince dall'allegato fotografico.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale) ci si rifà ai coefficienti di cui al DPR 138/98 ALL. C per il cortile esclusivo (p.lla 832) e terreno annesso (p.lla 140).

Non si è tenuto conto, nel computo della consistenza dell'immobile, di tre annessi rurali riportati nel vigente estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico (allegato 14) per i seguenti motivi. Nel corso del sopralluogo non si è riusciti a scorgere tra la vegetazione infestante detti manufatti. In secondo luogo, dalla sovrapposizione della mappa all'aerofotogrammetria con il software geosit, dall'osservazione dell'aerofotogrammetria tratta da Google Heart (Foto 2 dell'allegato fotografico Allegato 10), dalla visione della vecchia planimetria agli atti catastali datata 30.08.1978 (antecedente alla variazione catastale del 2014), nonché dall'estratto di mappa cartaceo valido fino al 31.07.1996, detti manufatti rustici non si rinvergono (allegato 14).

Qualora ad una più approfondita ricerca si dovesse dimostrare l'esistenza degli stessi in sito e la loro costruzione antecedentemente al 1967 questi potrebbero essere ricostruiti. Ma la loro consistenza non altera il valore qui stimato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1978 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 140 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 10442 Reddito dominicale € 8,63 Reddito agrario € 5,39

Dal 26/10/1978 al 20/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 832, Sub. 4 Categoria F2
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	832	4		F2						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	140				Pascolo	1	10442 mq	8,63 €	5,39 €		
10	832				E.U.		3976 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La dichiarazione circa la mancata corrispondenza catastale riguarda la non presenza in loco di tre annessi rustici pure riportati nell'estratto di mappa della corte del fabbricato principale e nell'elaborato catastale allegati (Foglio 10 mappale 832). Per l'u.i. esistente non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale in quanto classificati F2 (Unità collabente) e pertanto priva di planimetria agli atti del catasto.

Vedasi allegato 14.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio principale si presenta in insufficiente stato conservativo, il garage e l'altro piccolo locale accessorio adiacente si trovano in precarie condizioni generali e strutturali come meglio evidenziato nel successivo punto "Caratteristiche costruttive prevalenti"

PARTI COMUNI

Oltre alle parti di legge s'individuano la corte del mappale 832 e il terreno circostante costituito dal mappale 140.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Edificio costruito certamente ante 1942, probabilmente ante 1900.

Composizione: n. 2 piani fuori terra un locale esterno ad uso autorimessa e un piccolo annesso rustico.

Tipologia edificio: Casale agricolo.

Affacci: prevalentemente su verde agricolo.

Panoramicità: discreta.

Vocazione del quartiere: residenziale.

Ceto sociale prevalente: medio alto.

Posizione economica e paesaggio: Falconara alta, a confine tra la zona edificata e la zona agricola in zona caratterizzata da edifici singoli.

Urbanizzazioni primarie (rete elettrica, idrica, gas, fognaria ecc.): presenti in zona.

Urbanizzazioni secondarie (scuole, centri commerciali, mercati, uffici pubblici, banche, sedi istituzionali, verde e parcheggi, servizi sanitari ecc) Presenti nel raggio di 1-2 km.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Struttura portante: muratura.

Solai di piano e di copertura: con struttura in legno e sovrastante pianellato.

Copertura: a capanna. Manto di copertura: in coppi.

Condizioni strutturali apparenti: insufficienti.

Tamponature prevalenti: muratura di cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Prospetti: Muratura faccia a vista con cornici in intonaco a rilievo alle finestre.

Canali di gronda e pluviali: rame.

Finiture di particolare pregio: Cornicione.

Portone d'ingresso: legno in pessimo stato manutentivo e di conservazione.

Impianti tecnologici comuni presenti: non è stato possibile ispezionarli.

La tipologia costruttiva del garage annesso è la medesima dell'edificio principale.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Distribuzione locali: regolare.

Qualità complessiva delle finiture e stato manutentivo degli interni: scarso.

Pavimenti zona giorno: cotto di normale qualità e stato manutentivo

Pavimenti zona notte: ceramica di scarsa qualità e stato manutentivo

Pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica di normale qualità e stato manutentivo

Sanitari: in ceramica con rubinetterie in acciaio cromato di normale qualità e stato manutentivo

Rifinitura pareti interne: parte in mattoni faccia a vista parte intonacati

Luminosità locali: sufficiente.

Sistemi di oscuramento: Sportelloni in legno.

Infissi: in legno con vetro normale di non recente istallazione e scarso stato manutentivo.

Porte interne: legno.

Esposizione e affacci: su area di corte.

Impianti presenti: non rilevabili.

Il tutto come da fascicolo fotografico allegato. Allegato 10.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1978 al 20/06/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAZZOLA	29/10/1978	9812	1876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	27/10/1978	12724	9148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	15/11/1978	6152	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 14/08/2021
Reg. gen. 21348 - Reg. part. 14413
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a URBINO il 16/12/2024

Reg. gen. 27680 - Reg. part. 19807

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono quelli stabiliti per legge a seconda del tipo di formalità sopra descritte oltre agli oneri notarili.

Vedasi allegato 24

NORMATIVA URBANISTICA

Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che:

Rispetto al PRG ricade in ZTO ZET 2 SAT A2 Zone Extraurbane territoriali, Villa con parco, art. 17 c. 20 NTA del PRG.

L'immobile è classificato Casa rurale classe 2 Scheda n. 4 della catalogazione manufatti rurali ex LR 13.90 art. 18 delle NTA del PRG (Allegato).

Usi consentiti: e1 (attività agricole), v2 (spazi e attrezzature sportive), v3 (parcheggi in superficie), v7 (parchi attrezzati), n3 (bosco attrezzato), a1 (abitazioni agricole, edifici esistenti)

Sussiste ambito di tutela integrale PPAR delle case rurali art. 18 NTA del PRG e Ambito di tutela orientata del centro storico, art. 17 NTA del PRG (Allegato).

Sussiste vincolo "Filari alberati" art. 15 NTA del PRG.

Sussiste vincolo Aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80. Piano del rischio aereoportuale.

Il lotto è attraversato dalla linea idrica principale comunale.

Sussiste vincolo pericolosità geologica G A1 art. 12 NTA del PRG.

Il tutto come da estratto del PRG. Allegato 17

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'unico titolo edilizio rinvenuto con l'accesso agli atti è la DIA presentata al 228 del 21.11.2005 assunta a protocollo n. 64047 del 22.11.2005 (allegata) per opere di restauro e risanamento conservativo finalizzate al recupero dell'immobile per utilizzarlo quale B&B.

Vedasi allegato 21

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE non occorre in quanto unità collabente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è un condominio.



Il sottoscritto ha provveduto alla formazione di quattro lotti al fine di ottenere maggiore possibilità di vendita dei beni pignorati: un appartamento in Loc. Rocca Priora, due posti auto in Loc. Rocca Priora, beni vendibili separatamente e autonomamente, la villa (o ex casa colonica) unitamente all'ampia area circostante assimilabile ad un parco sita in via 8 Marzo (Falconara alta).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA 15G, piano T

Appartamento da mare che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, in loc. Rocca Priora al pianterreno di uno stabile composto di un piano terra e uno interrato, confinante con un grande edificio multipiano. L'appartamento si compone di corte esclusiva a livello, ingresso - soggiorno, cucinino, corridoio zona notte, due camere e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 196 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 190, Qualità E.U.

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

Valore di stima del bene: € 49.440,00

Il sottoscritto per reperire un parametro economico al mq il più possibile aderente alle condizioni dell'immobile oggetto di stima ha consultato annunci immobiliari di immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e valutato le quotazioni OMI per la zona interessata (allegati).

VALUTAZIONE FINALE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA 15G, piano T	82,40 mq	600,00 €/mq	€ 49.440,00	100,00%	€ 49.440,00
Valore di stima:					€ 49.440,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T
Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 560, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2,

Part. 212, Zc. 1, Qualità AREA

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

Valore di stima del bene: € 3.150,00

Il sottoscritto per reperire un parametro economico al mq il più possibile aderente alle condizioni dell'immobile oggetto di stima ha consultato le quotazioni OMI per la zona interessata (allegate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T	10,00 mq	315,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
Valore di stima:					€ 3.150,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T
Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 560, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 212, Zc. 1, Qualità AREA

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

Valore di stima del bene: € 3.150,00

Il sottoscritto per reperire un parametro economico al mq il più possibile aderente alle condizioni dell'immobile oggetto di stima ha consultato le quotazioni OMI per la zona interessata (allegate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T	10,00 mq	315,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
Valore di stima:					€ 3.150,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Falconara Marittima (AN) - VIA 8 MARZO 12, piano T-1
Casa colonica con ampia corte e terreno di pertinenza piantumati assimilabile a parco denominata "Villa Nicoletta" disposta su due livelli e con due annessi rustici esterni ubicata in loc. Falconara alta, via 8 marzo 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 832, Sub. 4, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 140, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 832, Qualità E.U.

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

Valore di stima del bene: € 179.000,00

METODO DI STIMA ADOTTATO

Non trovando comparabili attendibili con immobili simili per tipologia, caratteristiche estrinseche ed intrinseche recentemente compravenduti si procede alla stima per "Valore di Trasformazione". Detto metodo prevede che il valore dell'immobile oggetto di perizia, V, venga determinato per differenza tra il valore di mercato dell'immobile al termine della sua completa riqualificazione/ristrutturazione, Vr, ed i costi da sostenere per la suddetta riqualificazione, K, cioè $V = Vr - K$.

DATI DI PARTENZA:

Sup. commerciale 683.26 mq

Determinazione del Valore finale Vr. Per la determinazione del valore di mercato a ristrutturazione avvenuta ci si affida alle quotazioni OMI (All. 20)) che per l'area in questione prevede un range per "Ville e villini" da un minimo di 1300 €/mq ad un massimo di 1550 €/mq per immobili di "normale" stato conservativo. Si assume il valore massimo stante l'ottima ubicazione dell'oggetto di stima e lo si aumenta forfetariamente del 20% in quanto al termine della ristrutturazione l'immobile sarà in condizioni "ottime" e non solamente "normali". Da cui si ricava $Vr = 1550 \text{ €/mq} + 25\% = 1937,50 \text{ €/mq}$.

Determinazione dei Costi K. Dalla tabella dei costi di costruzione, e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere dal 2025 edito dagli ordini degli architetti e degli ingegneri di Grosseto (Allegato 25) si ricava che una ristrutturazione media, come quella che occorre all'oggetto di stima, in edifici ante 1960 possa costare $1172,00 \text{ €/mq} + \text{Iva } 10\% = 1289,20$. A ciò si aggiungano i costi per oneri di urbanizzazione, progettazione, spese generali, oneri finanziari e utile d'impresa ecc, forfetariamente stimati nel 30% e si arriva ad un $K = 1675.96 \text{ €/mq}$.

STIMA

Da questi dati deriva che il valore di stima unitario è $1937,50 \text{ €/mq} - 1675,96 \text{ €/mq} = 261,54 \text{ €/mq}$

Quindi il valore dell'oggetto di stima risulta pari a $683,26 \text{ mq Sup comm.} \times 261.54 \text{ €/mq} = 178.699,82$ arrotondando in cifra tonda 179.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Casa colonica Falconara Marittima (AN) - VIA 8 MARZO 12, piano T-1	683,26 mq	26.198,00 €/mq	€ 179.000,00	100,00%	€ 179.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Osimo, li 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Simoncini Stefano



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA 15G, piano T

Appartamento da mare che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, in loc. Rocca Priora al pianterreno di uno stabile composto di un piano terra e uno interrato, confinante con un grande edificio multipiano. L'appartamento si compone di corte esclusiva a livello, ingresso - soggiorno, cucinino, corridoio zona notte, due camere e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 196 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 190, Qualità E.U.

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

Destinazione urbanistica: Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che: ZTO di PRG: B, SAT B3 ZUD1 Sottozona A; (Vedasi scheda e Art. 26 NTA allegati); non ci sono vincoli di PRG. L'immobile ricade all'interno del perimetro PAI rischio esondabilità Zona E-12-0002 R4 (Vedasi Estratto PAI allegato). Usi ammessi: R1 (Abitazione civile), c1 al solo p.t. (Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400mq esercizi di vicinato). Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.), c6 (Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence), d1 (Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6), tutti gli Usi s (Servizi collettivi a carattere sociale). Sussiste vincolo aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80 / Piano del rischio aereoportuale L'edificio ricade nel Piano di gestione integrato delle zone costiere TPG12C Fascia di rispetto TR>100 Art. 20-21-22 (allegati). Vedasi estratto PRG allegato. Allegato 18

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T
Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 560, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 212, Zc. 1, Qualità AREA

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

Destinazione urbanistica: Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che: ZTO di PRG: B, SAT B3 ZUD1 Sottozona A; (Vedasi scheda e Art. 26 NTA allegati); non ci sono vincoli di PRG. L'immobile ricade all'interno del perimetro PAI rischio esondabilità Zona E-12-0002 R4 (Vedasi Estratto PAI allegato). Usi ammessi: R1 (Abitazione civile), c1 al solo p.t. (Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400mq esercizi di vicinato). Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.), c6 (Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence), d1 (Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6), tutti gli Usi s (Servizi collettivi a carattere sociale). Sussiste vincolo aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80 / Piano del rischio aereoportuale L'edificio ricade nel Piano di gestione integrato delle zone costiere TPG12C Fascia di rispetto TR>100 Art. 20-21-22 (allegati). Vedasi estratto PRG allegato. Allegato 18

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T
Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 560, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 212, Zc. 1, Qualità AREA
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che: ZTO di PRG: B, SAT B3 ZUD1 Sottozona A; (Vedasi scheda e Art. 26 NTA allegati); non ci sono vincoli di PRG.
L'immobile ricade all'interno del perimetro PAI rischio esondabilità Zona E-12-0002 R4 (Vedasi Estratto PAI allegato). Usi ammessi: R1 (Abitazione civile), c1 al solo p.t. (Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <400mq esercizi di vicinato). Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.), c6 (Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence), d1 (Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6), tutti gli Usi s (Servizi collettivi a carattere sociale). Sussiste vincolo aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80 / Piano del rischio aereoportuale L'edificio ricade nel Piano di gestione integrato delle zone costiere TPG12C Fascia di rispetto TR>100 Art. 20-21-22 (allegati). Vedasi estratto PRG allegato. Allegato 18

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Falconara Marittima (AN) - VIA 8 MARZO 12, piano T-1
Casa colonica con ampia corte e terreno di pertinenza piantumati assimilabile a parco denominata "Villa Nicoletta" disposta su due livelli e con due annessi rustici esterni ubicata in loc. Falconara alta, via 8 marzo 12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 832, Sub. 4, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 140, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 832, Qualità E.U.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da un colloquio con i funzionari comunali si apprendeva che: Rispetto al PRG ricade in ZTO ZET 2 SAT A2 Zone Extraurbane territoriali, Villa con parco, art. 17 c. 20 NTA del PRG. L'immobile è classificato Casa rurale classe 2 Scheda n. 4 della catalogazione manufatti rurali ex LR 13.90 art. 18 delle NTA del PRG (Allegato). Usi consentiti: e1 (attività agricole), v2 (spazi e attrezzature sportive), v3 (parcheggi in superficie), v7 (parchi attrezzati), n3 (bosco attrezzato), a1 (abitazioni agricole, edifici esistenti) Sussiste ambito di tutela integrale PPAR delle case rurali art. 18 NTA del PRG e Ambito di tutela orientata del centro storico, art. 17 NTA del PRG (Allegato). Sussiste vincolo "Filari alberati" art. 15 NTA del PRG. Sussiste vincolo Aereoportuale: Vincolo in altezza sopra quota 53.80. Piano del rischio aereoportuale. Il lotto è attraversato dalla linea idrica principale comunale. Sussiste vincolo pericolosità geologica G A1 art. 12 NTA del PRG. Il tutto come da estratto del PRG. Allegato 17

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 296/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA 15G, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 190, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 196 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 190, Qualità E.U.	Superficie	82,40 mq
Stato conservativo:	VEDASI SEZIONE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI		
Descrizione:	Appartamento da mare che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, in loc. Rocca Priora al pianterreno di uno stabile composto di un piano terra e uno interrato, confinante con un grande edificio multipiano. l'appartamento si compone di corte esclusiva a livello, ingresso - soggiorno, cucinino, corridoio zona notte, due camere e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 560, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 212, Zc. 1, Qualità AREA	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	VEDASI SEZIONE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI		
Descrizione:	Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - LONGOMARE ROCCA PRIORA SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 560, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 212, Zc. 1, Qualità AREA	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	VEDASI SEZIONE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI		
Descrizione:	Posto auto a cielo aperto che sorge di fronte alla spiaggia di Falconara Marittima, con accesso dalla via Rocca Priora.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Casa colonica			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - VIA 8 MARZO 12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 832, Sub. 4, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 140, Qualità Pascolo - Fg. 10, Part. 832, Qualità E.U.	Superficie	683,26 mq
Stato conservativo:	L'edificio principale si presenta in insufficiente stato conservativo, il garage e l'altro piccolo locale accessorio adiacente si trovano in precarie condizioni generali e strutturali come meglio evidenziato nel successivo punto "Caratteristiche costruttive prevalenti"		
Descrizione:	Casa colonica con ampia corte e terreno di pertinenza piantumati assimilabile a parco denominata "Villa Nicoletta" disposta su due livelli e con due annessi rustici esterni ubicata in loc. Falconara alta, via 8 marzo 12.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

