

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Della Monaca Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25



Confini	26
Consistenza	26
Dati Catastali	26
Stato conservativo	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza	34
Dati Catastali	34
Stato conservativo	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 5	39
Descrizione	40
Completezza documentazione ex art. 567	40
Titolarità	40
Confini	41
Consistenza	41
Dati Catastali	41
Stato conservativo	42
Caratteristiche costruttive prevalenti	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	43



Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 6.....	47
Descrizione	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini.....	49
Consistenza.....	49
Dati Catastali	49
Stato conservativo	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 7.....	55
Descrizione	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Dati Catastali	57
Stato conservativo	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	59
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Lotto 8.....	63
Descrizione	64
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	64
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	64



Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	65
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	65
Titolarità	65
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	65
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	65
Confini	66
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	66
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	66
Consistenza	66
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	66
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	67
Dati Catastali	67
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	67
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	67
Stato conservativo	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	68
Caratteristiche costruttive prevalenti	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	68
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	68
Stato di occupazione	69
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	69
Provenienze Ventennali	70
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	70
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	70
Formalità pregiudizievoli	71
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	73
Normativa urbanistica	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	74



Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	75
Regolarità edilizia	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	76
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	77
Stima / Formazione lotti.....	78
Lotto 1	78
Lotto 2	78
Lotto 3	79
Lotto 4	80
Lotto 5	81
Lotto 6	82
Lotto 7	83
Lotto 8	83
Riepilogo bando d'asta.....	86
Lotto 1	86
Lotto 2	86
Lotto 3	86
Lotto 4	87
Lotto 5	87
Lotto 6	87
Lotto 7	88
Lotto 8	88
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.	90
Lotto 1	90
Lotto 2	90
Lotto 3	90
Lotto 4	91
Lotto 5	91
Lotto 6	92
Lotto 7	92
Lotto 8	93
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	94
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T	94



Bene N° 2 - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T.....	94
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T.....	95
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T	95
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T.....	96
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T	97
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T.....	98
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	99
Bene N° 9 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	100



Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



In data 16/04/2024, il sottoscritto Ing. Della Monaca Augusto, con studio in Via Cupramontana, 1 - 60128 - Ancona (AN), email ing.dellamonaca.augusto@gmail.com, PEC augusto.dellamonaca@ingpec.eu, Tel. 071 891649, Fax 071 891649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T





LOTTO 1



Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Roma, civico 2/B.
Via Roma è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano in Via Flaminia, sulla quale Via Roma si interseca.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Usufrutto con diritto di accrescimento.

CONFINI

Via Roma, negozio sub 2 Via Nino Bixio 87, altro negozio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,56 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio è costituito da un vano e da un bagno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1776	1	2	C1	4	22 mq	24 mq	782,85 €	T	



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

STATO CONSERVATIVO

Pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un negozio, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Roma n.2/B. Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito nel 1963 (Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63). Il fabbricato è costituito da n. 8 piani. L'ingresso al negozio avviene dalla Via Roma. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in mattoncini faccia a vista, al piano terra, ed intonaco con inserti di mosaico in piastrelle ai piani superiori; la copertura è piana. Il negozio è costituito da un vano e da un bagno. L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate, con inserto in ceramica nel bagno; i pavimenti sono a clinker; la porta del bagno è in legno tamburato; la vetrina e la porta di ingresso hanno telaio in alluminio, con vetro singolo, e serranda avvolgibile in acciaio. L'altezza interna del negozio è di 3,56 m. L'impianto di riscaldamento, centralizzato, ha un radiatore in acciaio con tubazioni sotto traccia. L'impianto elettrico ha cavi esterni. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1982	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE OLMI	27/09/1982	63602/6684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/10/1982	12404	8815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/09/1982	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		GIUSEPPE OLMI	27/09/1982	63602/6684
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ancona	27/10/1982	12404
				Reg. part.
				8815
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 09/02/2016
Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279
Quota: usufrutto
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: PRATICO' ANTONINO
Data: 08/02/2016
N° repertorio: 15825/6518
Note: 1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2959 - Reg. part. 456

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16481/6965

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

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

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

Formalità a carico della procedura

1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Roma n. 2/B. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualificazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017) e specificatamente nell'area di tutela "D1";

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);
come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63
Abitabilità del 20.07.1964 per Via Bixio - Via Roma part 1776 sub 1 sub 2 sub 6

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20241001-042018-36123 della Regione Marche, allegato).

Conformità impianto elettrico: € 500,00
Conformità impianto idrico: € 500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà del negozio: 28,5.
Spese ordinarie annue: € 415,40.
Spese ordinarie pregresse insolute: nessuna.
Spese straordinarie pregresse insolute anni 2022 e 2023: nessuna.
Non ci sono cause in corso.



LOTTO 2



Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 87. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Usufrutto con diritto di accrescimento.

CONFINI

Via Roma, negozio Via Roma 2/B, Via Nino Bixio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	36,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,76 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio è costituito da un vano, un ripostiglio e un bagno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1776	2	2	C1	4	36 mq	40 mq	1281,02 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Realizzazione di un parete in cartongesso, senza porta, per creare un ripostiglio.
Necessaria denuncia di variazione per l'aggiornamento al catasto effettuata su autorizzazione del Giudice.
Necessaria regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN).

STATO CONSERVATIVO

Buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un negozio, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio 87, con n.2 vetrine su Via Roma. Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito nel 1963 (Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63). Il fabbricato è costituito da n. 8 piani. L'ingresso al negozio avviene dalla Via Nino Bixio 87. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in mattoncini faccia a vista, al piano terra, ed intonaco con inserti di mosaico in piastrelle ai piani superiori; la copertura è piana. Il negozio è costituito da un vano, un ripostiglio e un bagno. L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate, con inserto in ceramica nel bagno; i pavimenti sono in ceramica; la porta del bagno è in legno tamburato; la vetrina su Via Roma, la vetrina con porta d'ingresso su Via Roma e la vetrina con porta di ingresso su Via Nino Bixio hanno telai in alluminio, con vetro singolo, e serrande avvolgibili in acciaio. L'altezza interna del negozio è di 3,76 m. L'impianto di riscaldamento, centralizzato, dispone di tubazioni sotto traccia, senza radiatore. L'impianto elettrico ha cavi in parte sottotraccia ed in parte esterni. L'immobile è in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2006
- Scadenza contratto: 14/06/2030
- Scadenza disdetta: 14/12/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1982	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE OLMI	27/09/1982	63602/6684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/10/1982	12404	8815
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/09/1982	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE OLMI	27/09/1982	63602/6684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/10/1982	12404	8815
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 09/02/2016

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279

Quota: usufrutto

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 15825/6518

Note: 1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato

- **ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2959 - Reg. part. 456

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16481/6965

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

- **ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Nino Bixio n. 87. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) - Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1";

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63

Abitabilità del 20.07.1964 per Via Bixio - Via Roma part 1776 sub 1 sub 2 sub 6

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20241001-042018-36110 della Regione Marche, allegato).

Riscontrata la realizzazione di una parete interna, è stata effettuata una denuncia di variazione dall' Esperto, previa autorizzazione del Giudice dell' Esecuzione.

CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne: € 1.500,00
Sanzioni: € 1.000,00
Diritti di segreteria € 97,00
Conformità impianto elettrico: € 500,00
Aggiunta radiatore: € 500,00
Conformità impianto idrico: € 500,00
Complessivi € 4.097,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà del negozio: 28,5.
Spese ordinarie annue: € 415,39.
Spese ordinarie pregresse insolute: nessuna.
Spese straordinarie pregresse insolute anni 2022 e 2023: nessuna.
Non ci sono cause in corso.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 85. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Usufrutto con diritto di accrescimento.

CONFINI

Via Nino Bixio, ingresso civico n. 87 Via Nino Bixio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	81,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio è costituito da quattro vani, antibagno e bagno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1776	6	2	C1	3	81 mq	85 mq	2447,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Realizzazione di tre pareti in cartongesso e modifica pareti antibagno e bagno.

Necessaria denuncia di variazione per l'aggiornamento al catasto e regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN). Effettuata denuncia di variazione al catasto su autorizzazione del Giudice.

STATO CONSERVATIVO

Pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un negozio, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio 87, con n.2 vetrine su Via Roma. Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito nel 1963 (Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63). Il fabbricato è costituito da n. 8 piani. L'ingresso al negozio avviene dalla Via Nino Bixio 87. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in mattoncini faccia a vista, al piano terra, ed intonaco con inserti di mosaico in piastrelle ai piani superiori; la copertura è piana. Il negozio è costituito da quattro vani, antibagno e bagno. L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate, con ceramica nel bagno e nell'antibagno; i pavimenti sono in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; le due vetrina con porte di ingresso hanno telaio in alluminio, con vetro singolo, e serranda avvolgibile in acciaio. L'altezza interna del negozio è di 3,75 m. Il negozio non dispone di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico ha cavi in parte sottotraccia ed in parte esterni. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1982	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE OLMI	27/09/1982	63602/6684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/10/1982	12404	8815
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1982	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE OLMI	27/09/1982	63602/6684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/10/1982	12404	8815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a Ancona il 09/02/2016
 Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279
 Quota: usufrutto
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: PRATICO' ANTONINO
 Data: 08/02/2016
 N° repertorio: 15825/6518
 Note: 1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2959 - Reg. part. 456

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16481/6965

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

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

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

Formalità a carico della procedura

1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Nino Bixio n. 87. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione



con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1";
- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);
come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63
Abitabilità del 20.07.1964 per Via Bixio - Via Roma part 1776 sub 1 sub 2 sub 6

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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20241001-042018-36125 della Regione Marche, allegato).

Riscontrata la realizzazione di una parete interna, è stata effettuata una denuncia di variazione dall' Esperto, previa autorizzazione del Giudice dell' Esecuzione.

CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne: € 1.500,00

Sanzioni: € 1.000,00

Diritti di segreteria € 97,00

Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 10.597,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Millesimi di proprietà del negozio: 77,8.

Spese ordinarie annue: € 403,26.

Spese ordinarie pregresse insolute: € 3.929,16.

Spese straordinarie pregresse insolute anni 2022 e 2023: € 637,73.

Non ci sono cause in corso.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Via Flaminia, portone ingresso, corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	30,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio è costituito da due vani ed un bagno.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	81	4	2	C1	2	30 mq	36 mq	770,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Riscontrata l'eliminazione dell'antibagno.
Necessaria denuncia di variazione al catasto effettuata su autorizzazione del Giudice.
Irregolarità da sanare presso il Comune di Falconara Marittima.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un negozio, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia n.578. Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito anteriormente al 1967. E' stato oggetto di Concessione n. 117 del 16.05.1979 per l'apertura di una porta garage sul prospetto frontale e cambio di destinazione d'uso da appartamento a negozio con C.E. con contributo n. 15 rilasciata il 18.04.1989 in sanatoria art. 15 L. 47/85. Il fabbricato è costituito da n. 2 piani. L' ingresso al negozio avviene dalla Via Flaminia. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne a intonaco; la copertura è a falde. Il negozio è costituito da due vani e un bagno. L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate, ricoperte in ceramica nel bagno; i pavimenti sono in ceramica; la porta del bagno è in legno tamburato; la vetrina e la porta di ingresso hanno telaio in alluminio, con vetro singolo, e serranda a soffietto in acciaio zincato. L'altezza interna del negozio è di 2,80 m. Il negozio non dispone di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico ha cavi esterni. L'immobile è in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/11/2015
- Scadenza contratto: 30/09/2027
- Scadenza disdetta: 30/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 14/06/1968	**** Omissis ****	compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
CESARE BELLANO	14/06/1968	126584	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	03/07/1968	8132	5496
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ancona il 09/02/2016
Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279
Quota: proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: PRATICO' ANTONINO
Data: 08/02/2016
N° repertorio: 15825/6518
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ancona il 21/02/2017
Reg. gen. 2959 - Reg. part. 456
Quota: proprietà
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16481/6965

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Flaminia 578. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1";

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Costruito anteriormente al 1967.

Concessione n. 117 del 16.05.1979 per l'apertura di una porta garage sul prospetto frontale

E stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da appartamento a negozio con C.E. con contributo n. 15 rilasciata il 18.04.1989 in sanatoria art. 15 L. 47/85.

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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20241001-042018-36108 della Regione Marche, allegato).

Riscontrata l'eliminazione dell'antibagno, è stata effettuata una denuncia di variazione dall' Esperto, previa autorizzazione del Giudice dell' Esecuzione.

CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne: € 1.500,00

Sanzioni: € 1.000,00

Diritti di segreteria € 97,00

Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Dichiarazione certificata di agibilità: € 1.000,00

Complessivi € 11.797,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito un condominio.



LOTTO 5



Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, piano terra, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Via Flaminia, portone ingresso, corte comune ed altra corte proprietà Sorab Hossain Sumon.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				13,33	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è costituito da due vani, un bagno esterno nella corte esclusiva, adiacente ai due vani, e da un deposito due locali di sgombero, uniti tra loro ma separati dai due vani da parte della corte esclusiva. L'appartamento dispone di n.1 corte esclusiva di 40 mq che, considerato un coefficiente pari a 0,18, corrispondono a 7,20 mq, corrispondenti ad un incidenza condominiale del 13,33%.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	81	1	2	A4	2	3 vani	54 mq	113,1 €	T	6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Demolizione pareti, aggiunta finestre e modifica prospetto.

Necessaria denuncia di variazione per l'aggiornamento al catasto, effettuata su autorizzazione del Giudice, e regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN).

Pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia n.578. L' appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito anteriormente al 1967. Concessione n. 117 del 16.05.1979 per l'apertura di una porta garage sul prospetto frontale. Il fabbricato è costituito da n. 2 piani. L' ingresso all' appartamento avviene dalla Via Flaminia. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne a intonaco; la copertura è a falde. L' appartamento è costituito da due vani, cui si accede dalla Via Flaminia, ed un bagno esterno nella corte esclusiva, adiacente ai due vani, oltre ad un deposito, collegato ai due vani da una parete con copertura in eternit; il tetto ad una falda del deposito è, in buona parte, crollato. L'immobile ha pareti esterne intonacate a civile e tinteggiate mentre quelle interne sono rivestite in legno, in parte, intonacate a civile e tinteggiate, in parte, e ricoperte in ceramica nel bagno; i pavimenti sono in ceramica; la porta del bagno è in legno tamburato; la porta di ingresso ha telaio in alluminio, con vetro singolo, e serranda metallica avvolgibile. L'altezza interna dell' appartamento è di 3,25 m. L' appartamento non dispone di impianto di riscaldamento, pur avendo n.1 radiatore. L'impianto elettrico ha cavi esterni. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione. I due vani ed il deposito sono uniti tra loro con una parete da demolire la cui copertura in eternit (contenente amianto) dovrà essere rimossa e smaltita.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2023
- Scadenza contratto: 14/05/2027
- Scadenza disdetta: 14/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1968	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARE BELLANO	14/06/1968	126584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	03/07/1968	8132	5496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a Ancona il 09/02/2016
 Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279
 Quota: proprietà
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: PRATICO' ANTONINO
 Data: 08/02/2016
 N° repertorio: 15825/6518

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ancona il 21/02/2017
Reg. gen. 2959 - Reg. part. 456
Quota: proprietà
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: PRATICO' ANTONINO
Data: 18/02/2017
N° repertorio: 16481/6965

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ancona il 21/02/2017
Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455
Quota: usufrutto
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: PRATICO' ANTONINO
Data: 18/02/2017
N° repertorio: 16480/6964

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 07/03/2024
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Flaminia 578. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1";

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Costruito anteriormente al 1967.

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.

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "F" (attestato di prestazione energetica n. 20241001-042018-36114 della Regione Marche, allegato).

Il deposito deve essere demolito, in quanto, essendo carente di titolo concessorio, non può essere sanato. Per la demolizione del deposito e la sua eliminazione nella mappa del Catasto Terreni dovrà eseguita una pratica TIPO MAPPALE.

Riscontrata la diversa disposizione delle pareti e delle aperture esterne nei due vani, è stata effettuata una denuncia di variazione dall' Esperto, previa autorizzazione del Giudice dell' Esecuzione.

Poiché l' attuale disposizione non rispetta i requisiti di illuminotecnica (1/8 del rapporto tra apertura e superficie), occorre ripristinare la parete interna con porta tra la cucina, prospiciente la corte esclusiva, e le aperture (ingresso in cucina dal vano portone, finestra nel vano portone e finestra su Via Flaminia) riportate nella planimetria catastale di impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è stato costituito un condominio.





LOTTO 6



Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia 518, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella predetta via.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Durante l'accesso è stata rilevata una recinzione divisoria tra le due corti esclusive, posizionata all'interno della corte staggita, che impedisce l'accesso e l'ispezione del ripostiglio, ricavato sotto il pianerottolo della prima rampa di scale dell'ingresso, facente parte dell'immobile staggito ed al quale si accede dalla corte esclusiva del predetto. Tale recinzione, posta in essere dalla proprietà dell'immobile dello stesso stabile distinto al fg. 5, part. 134, sub. 1, riduce l'ampiezza della corte esclusiva staggita ed ingloba il predetto ripostiglio sottraendolo alla disponibilità dell'immobile staggito.

Tramite il custode sono state poste in essere iniziative per ispezionare il predetto ripostiglio, anche con l'ausilio della forza pubblica, ma senza esito.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Flaminia, ingresso civico 518, altra unità immobiliare urbana.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	35,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,38 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio è costituito da un vano, un disimpegno, un antibagno, un bagno, una corte esclusiva ed un ulteriore ripostiglio, ricavato sotto il pianerottolo della prima rampa di scale dell'ingresso, cui si accede dalla corte esclusiva.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	134	7	2	C1	2	35 mq	49 mq	898,38 €	T	8

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

Realizzazione, in ampliamento, di un disimpegno, un antibagno, un bagno ed un ripostiglio.
Necessaria regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN).

STATO CONSERVATIVO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un negozio, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia 518. Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito anteriormente al 1963. Il fabbricato nel quale si trova è stato ampliato con nulla osta del 03.12.1963, ristrutturato nel 1976 con C.E. 229/7514. Certificato di agibilità n. 152/2010. Il fabbricato è costituito da n. 3 piani. L'ingresso al negozio avviene dalla Via Flaminia 518. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in mattoncini faccia a vista; la copertura è a falde. Il negozio è costituito da un vano, un disimpegno, un ripostiglio, un antibagno, un bagno, una corte esclusiva ed un ulteriore ripostiglio cui si accede dalla corte esclusiva. L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate, con inserti in ceramica nel vano e nel bagno; i pavimenti sono in ceramica; la porta del bagno è in legno tamburato; la vetrina su Via Flaminia e la porta di ingresso hanno telaio metallico, con vetro singolo, e serranda avvolgibile in acciaio. L'altezza interna del negozio è di 3,38 m. L'impianto di riscaldamento è assente. L'impianto elettrico ha cavi esterni. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1964	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	CARLO LEPRI	13/02/1964	8163	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ancona	26/02/1964	2183	1670
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907
Quota: piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18724 - Reg. part. 2909
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 475.236,60

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18214/13272

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni

Iscritto a Ancona il 09/11/2015

Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908

Quota: proprietà piena

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 416.422,41

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 11/10/2022

Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 29/05/2023

Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

Quota: proprietà piena

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Flaminia n. 518 nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";

- all'interno dell'area di rispetto della linea ferroviaria (art. 49 D.P.R. 753/80 e ss.);

- nel "PIANO DI GESTIONE INTEGRATA DELLE ZONE COSTIERE" approvato con Delibera Amministrativa n. 104 dall'Assemblea Legislativa Regionale nella seduta del 06/12/2019 e successivo aggiornamento delle NTA approvato con DGR n°452 del 20.04.2022;

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito anteriormente al 1963. Il fabbricato nel quale si trova è stato ampliato con nulla osta del 03.12.1963, ristrutturato nel 1976 con C.E. 229/7514. Certificato di agibilità n. 152/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20241001-042018-36121 della Regione Marche, allegato).

Sanatoria per regolarizzazione ampliamento di 40,04 mc al costo di costruzione di € 18.763,60: € 1.500,00

Sanzioni: € 14,50/mc x 2 x 40,04 mc = € 1.161,16 + € 18.763,60 x 0,16 = € 3.002,18 per complessivi € 4.163,34

Diritti di segreteria € 241,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Dichiarazione certificata agibilità: € 1.000,00

Complessivi € 14.904,34

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito un condominio.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di magazzino sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18.

Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI
Passaggio carrabile condominiale, su due lati, atrio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	76,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,42	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il magazzino è costituito da un vano.
Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune, di mq 83,20, la superficie medesima è stata divisa in parti uguali per il numero degli appartamenti (6) e del magazzino (totale 7) presenti nel fabbricato, per un totale di 11,90 mq per immobile.
Per il magazzino di cui trattasi l'incidenza condominiale è 11,90 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 1,19 mq).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1030	2	1	C2	2	76 mq	84 mq	314,01 €	T	

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.

Aggiunta finestra sul prospetto opposto al lato strada ed effettuato cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino.

Necessaria denuncia di variazione per l'aggiornamento al catasto, effettuata su autorizzazione de Giudice, e regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN).

STATO CONSERVATIVO

Pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un magazzino, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso 18. Il magazzino oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito con permesso di costruzione n. 6294/274 del 28.08.1968. Certificato di agibilità n. 124 del 1970. Il fabbricato è costituito da n. 3 piani. L' ingresso al magazzino avviene dal passaggio carrabile condominiale. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne intonacate; la copertura è piana. Il magazzino è costituito da un vano, L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate; il pavimento è in gres; le due finestre, del tipo a vasistas, hanno telaio in legno con vetro singolo retinato. L' ingresso è dotato di serranda avvolgibile in acciaio. L'altezza interna del magazzino è di 3,00 m. L'impianto elettrico ha cavi esterni. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1967	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARE BELLANO	04/04/1967	116200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	22/04/1967	4430	3154
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907
Quota: piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18724 - Reg. part. 2909
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 475.236,60
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18214/13272
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 416.422,41

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 11/10/2022

Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 29/05/2023

Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

Quota: proprietà piena

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il magazzino fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Torquato Tasso n. 18 nel Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) _ Zona Urbana Definita (ZUD1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "B - Completamento", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "C";



- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1" individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011;

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE III - aree di tipo misto" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il magazzino oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito con permesso di costruzione n. 6294/274 del 28.08.1968. Certificato di agibilità n. 124 del 1970.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Aggiunta finestra sul prospetto opposto al lato strada ed effettuato cambio di destinazione d'uso da garage (integrato con C.E. in sanatoria 429 del 03.11.1989) a magazzino.

E' stata effettuata una denuncia di variazione al catasto su incarico del Giudice.

Necessaria regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN).

Necessaria SCIA in sanatoria per regolarizzazione cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino e aggiunta finestra sul prospetto opposto al lato strada: € 1.500,00

Sanzioni: € 1.032,00

Diritti di segreteria € 241,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Complessivi € 3.273,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è stato costituito un condominio.





LOTTO 8



Firmato Da: AUGUSTO DELLA MONACA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7bd3312fd4d55d32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18.

Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Trattasi di un garage sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18.

Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Scale, altro appartamento.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 1

Passaggio carrabile condominiale, altri garages.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,92	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, due camere, cucinino, sala da pranzo, bagno e n. due ripostigli, oltre a n.2 balconi rispettivamente di 7 mq e 5,5 mq.

Per quanto attiene l'incidenza condominiale relativa alla superficie della corte comune, di mq 83,20, la superficie

medesima è stata divisa in parti uguali per il numero degli appartamenti (6) e del magazzino (1) presenti nel fabbricato, per un totale di 11,90 mq per immobile.

Per l'appartamento di cui trattasi l'incidenza condominiale è 11,90 mq, applicando il coefficiente 0,1 (incremento superficie convenzionale 1,19 mq).

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage è costituito da un vano.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1030	6	1	A3	3	125 mq	129 mq	587,47 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO

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

				Cens.	a	nza	catastal			
	4	1030	10	1	C6	3	14 mq	16 mq	36,88 €	T

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Mediocre.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Trattasi di un appartamento, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso 18. L' appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo ed è stato costruito con permesso di costruzione n. 6294/274 del 28.08.1968. Certificato di agibilità n. 124 del 1970. Il fabbricato è costituito da n. 3 piani. L' ingresso al portone avviene dal passaggio carrabile condominiale. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne intonacate; la copertura è piana. L'appartamento ingresso, corridoio, cucinino, sala da pranzo, soggiorno, n.2 camere n.2 ripostigli, un bagno e due balconi. L' appartamento ha pareti intonacate a civile e tinteggiate; il pavimento è in ceramica; le finestre sono in legno, con vetro sigolo e serrande avvolgibili in PVC. Porta d'ingresso in legno, porte interne in tamburato e con vetro opaco. L'altezza interna dell' appartamento è di 3,00 m. L'impianto elettrico ha cavi sottotraccia. Riscaldamento autonomo. L'immobile è in mediocre stato di manutenzione.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Trattasi di un garage, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso 18. Il garage oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito con concessione edilizia in sanatoria n. 429 del 03.11.1989. Certificato di agibilità da richiedere. Il fabbricato è costituito da n. 1 piano. L' ingresso al garage avviene dal passaggio carrabile condominiale. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne

intonacate; la copertura è piana. Il garage è costituito da un vano, L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate; il pavimento è in cemento. L'ingresso è dotato di serranda avvolgibile in acciaio. L'altezza interna del garage è di 2,80 m. Non è presente l'impianto elettrico; è presente l'impianto idrico. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 31/08/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Il canone comprende anche l'uso del garage di cui al sub 10.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2017
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 31/08/2024

L'uso del garage è compreso nel canone di € 450,00 mensili dell'appartamento di cui al sub 6.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1967	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARE BELLANO	04/04/1967	116200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	22/04/1967	4430	3154
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1967	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARE BELLANO	04/04/1967	116200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	22/04/1967	4430	3154
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/03/1986	**** Omissis ****	atto di divisione			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
GIUSEPPE PIMI	10/03/1986	74874/9153	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	28/03/1986	5273	3578
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907
Quota: piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18724 - Reg. part. 2909

Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 475.236,60
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18214/13272

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni

Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908

Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 416.422,41
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 11/10/2022
Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577

Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 29/05/2023
Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380

Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395



Quota: proprietà piena
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907
Quota: piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18724 - Reg. part. 2909
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 475.236,60
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18214/13272
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 416.422,41
Rogante: MASSEI ANDREA



Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 11/10/2022

Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 29/05/2023

Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 07/03/2024

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 3395

Quota: proprietà piena

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Torquato Tasso n. 18 nel Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) _ Zona Urbana Definita (ZUD1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "B - Completamento", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "C";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione

con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1" individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011;

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE III - aree di tipo misto" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Il garage fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Torquato Tasso n. 18 nel Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) _ Zona Urbana Definita (ZUD1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "B - Completamento", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "C";

- nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1" individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011;

- nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE III - aree di tipo misto" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);

come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

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

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo ed è stato costruito con permesso di costruzione n. 6294/274 del 28.08.1968. Certificato di agibilità n. 124 del 1970.

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.

L'appartamento dispone di APE n. 2917-3206 della Regione Marche, allegato, dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica "F".

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto termico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 1.500,00

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

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

Il garage oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito con concessione edilizia in sanatoria n. 429 del 03.11.1989. Certificato di agibilità da richiedere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Segnalazione certificata per l'agibilità: € 1.000,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 1.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito un condominio.



BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato costituito un condominio.



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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T
 Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Roma, civico 2/B. Via Roma è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano in Via Flaminia, sulla quale Via Roma si interseca.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.200,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa all' usufrutto ripartito per 1/2 tra **** Omissis ****, nato il 13.11.1932, di anni 91 (1/2 della percentuale dell' usufrutto del 15% rispetto al valore della piena proprietà = 7,5%) e **** Omissis **** nata il 25.03.1941, di anni 83 (1/2 della percentuale dell' usufrutto del 20% rispetto al valore della piena proprietà = 10%) per un totale del 17,5% del valore della piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:
 Conformità impianto elettrico: € 500,00
 Conformità impianto idrico: € 500,00
 Complessivi € 1.000,00 da dedurre dal totale di € 4.200,00 del valore della quota del 17,5% che diventa € 3.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T	24,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 24.000,00	17,50%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 4.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T
 Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 87. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 7.350,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa all'usufrutto ripartito per 1/2 tra **** Omissis ****, nato il 13.11.1932, di anni 91 (1/2 della percentuale dell'usufrutto del 15% rispetto al valore della piena proprietà = 7,5%) e **** Omissis **** nata il 25.03.1941, di anni 83 (1/2 della percentuale dell'usufrutto del 20% rispetto al valore della piena proprietà = 10%) per un totale del 17,5% del valore della piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:

CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne: € 1.500,00

Sanzioni: € 1.000,00

Diritti di segreteria € 97,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Aggiunta radiatore: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 4.097,00 da dedurre dal totale di € 7.350,00 del valore della quota del 17,5% che diventa di € 3.253,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T	40,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 42.000,00	17,50%	€ 7.350,00
				Valore di stima:	€ 7.350,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T
Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 85. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 14.875,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa all' usufrutto ripartito per 1/2 tra **** Omissis ****, nato il 13.11.1932, di anni 91 (1/2 della percentuale dell' usufrutto del 15% rispetto al valore della piena proprietà = 7,5%) e **** Omissis **** nata il 25.03.1941, di anni 83 (1/2 della percentuale dell' usufrutto del 20% rispetto al valore della piena proprietà = 10%) per un totale del 17,5% del valore della piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:

CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne: € 1.500,00

Sanzioni: € 1.000,00

Diritti di segreteria € 97,00

Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 10.597,00 da dedurre dal totale di € 14.875,00 del valore della quota del 17,5% che diventa di € 4.278,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T	85,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 85.000,00	17,50%	€ 14.875,00
				Valore di stima:	€ 14.875,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T

Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 81, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa all' intera piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:

CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne: € 1.500,00

Sanzioni: € 1.000,00

Diritti di segreteria € 97,00

Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Conformità impianto idrico: € 500,00

Dichiarazione certificata di agibilità: € 1.200,00

Complessivi € 11.797 da dedurre dal totale di € 36.000,00 del valore della piena proprietà che diventa € 24.203,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T	36,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T
Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, piano terra, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 81, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.780,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa all'intera piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:

Pratica TIPO MAPPALE al Catasto Terreni: € 500,00 + spese € 109,00

Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Dichiarazione certificata di agibilità: € 1.000,00

Demolizione deposito, nonché parete e tetto aggiunti, tra vani e deposito, incluso smaltimento eternit: € 14.000,00

Ripristino aperture e pareti: € 5.000,00

Complessivi € 28.809,00 da dedurre dal totale di € 39.780,00 del valore della piena proprietà che diventa € 10.971,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 5 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T	61,20 mq	650,00 €/mq	€ 39.780,00	100,00%	€ 39.780,00
Valore di stima:					€ 39.780,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T
 Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia 518, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella predetta via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 134, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 49.000,00
 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.
 La quota in vendita è relativa alla piena proprietà.
 Costi a carico dell'acquirente:
 Sanatoria per regolarizzazione ampliamento di 40,04 mc al costo di costruzione di € 18.763,60: € 1.500,00
 Sanzioni: € 14,50/mc x 2 x 40,04 mc = € 1.161,16 + € 18.763,60 x 0,16 = € 3.002,18 per complessivi € 4.163,34
 Diritti di segreteria € 241,00
 Conformità impianto elettrico: € 500,00
 Installazione caldaia e termosifoni, collegamento a gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 7.000,00
 Conformità impianto idrico: € 500,00
 Dichiarazione certificata agibilità: € 1.000,00
 Complessivi € 14.904,34 da dedurre dal totale di € 49.000,00 che diventa di € 34.095,66.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T	49,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T
 Trattasi di magazzino sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.816,50
 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.
 La quota in vendita è relativa alla piena proprietà.
 Costi a carico dell'acquirente:
 SCIA in sanatoria per regolarizzazione cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino e aggiunta finestra sul prospetto opposto al lato strada: € 1.500,00
 Sanzioni: € 1.032,00
 Diritti di segreteria € 241,00
 Conformità impianto elettrico: € 500,00
 Complessivi € 3.273,00 da dedurre dal totale di € 29.816,50 che diventa di € 26.543,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	85,19 mq	350,00 €/mq	€ 29.816,50	100,00%	€ 29.816,50
				Valore di stima:	€ 29.816,50

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2
 Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 97.642,50
 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa alla piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:

Conformità impianto elettrico: € 500,00

Conformità impianto termico: € 500,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 1.500,00 da dedurre dal totale di € 97.642,00 che diventa di € 96.142,00.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T
Trattasi di un garage sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1030, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, esame di alcune documentazioni ufficiali. Su tali basi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato è stato indicato sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

La quota in vendita è relativa alla piena proprietà.

Costi a carico dell'acquirente:

Segnalazione certificata per l'agibilità: € 1.000,00

Conformità impianto idrico: € 500,00

Complessivi € 1.500,00 da dedurre dal totale di € 8.000,00 che diventa di € 6,500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2	130,19 mq	750,00 €/mq	€ 97.642,50	100,00%	€ 97.642,50
Bene N° 9 - Garage Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T	16,00 mq	500,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 105.642,50



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.



Ancona, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Della Monaca Augusto



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T
Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Roma, civico 2/B. Via Roma è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano in Via Flaminia, sulla quale Via Roma si interseca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Roma n. 2/B. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1"; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T
Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 87. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Nino Bixio n. 87. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1"; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T
Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 85. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Nino Bixio n. 87. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di

Riqualificazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1"; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T
Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 81, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Flaminia 578. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualificazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1"; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T
Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, piano terra, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 81, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Graffato 6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Flaminia 578. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualificazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1"; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T
Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia 518, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella predetta via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 134, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Flaminia n. 518 nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) _ Zona Urbana di Riqualficazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "A - Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F"; - all'interno dell'area di rispetto della linea ferroviaria (art. 49 D.P.R. 753/80 e ss.); - nel "PIANO DI GESTIONE INTEGRATA DELLE ZONE COSTIERE" approvato con Delibera Amministrativa n. 104 dall'Assemblea Legislativa Regionale nella seduta del 06/12/2019 e successivo aggiornamento delle NTA approvato con DGR n°452 del 20.04.2022; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T
Trattasi di magazzino sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il magazzino fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Torquato Tasso n. 18 nel Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) _ Zona Urbana Definita (ZUD1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "B - Completamento", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "C"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1" individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE III - aree di tipo misto" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2
Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Torquato Tasso n. 18 nel Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) _ Zona Urbana Definita (ZUD1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "B - Completamento", normato

dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "C"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1" individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE III - aree di tipo misto" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T
Trattasi di un garage sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il garage fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Torquato Tasso n. 18 nel Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) _ Zona Urbana Definita (ZUD1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - zto "B - Completamento", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA. Area ricadente in: - aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "C"; - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017)" e specificatamente nell'area di tutela "D1" individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20.10.2011; - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE III - aree di tipo misto" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97); come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Roma 2/B, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	Pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Roma, civico 2/B. Via Roma è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano in Via Flaminia, sulla quale Via Roma si interseca.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 87, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 87. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio, civico 85. Via Nino Bixio è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella parallela Via Flaminia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 81, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 578, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 81, Sub. 1, Zc. 2,	Superficie	61,20 mq

	Categoria A4, Graffato 6	
Stato conservativo:	Pessimo.	
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia, civico 578, piano terra, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano sulla medesima.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile	

LOTTO 6

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 518, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 134, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C1, Graffato 8	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di negozio sito in Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Flaminia 518, raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella predetta via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	85,19 mq
Stato conservativo:	Pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	130,19 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Torquato Tasso 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1030, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di un garage sito in Comune di Falconara Marittima (AN), Frazione Castelferretti, alla Via Torquato Tasso, civico 18. Via Torquato Tasso è raggiungibile dai mezzi pubblici che transitano nella Via Guglielmo Marconi dalla quale si diparte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ROMA 2/B, PIANO T**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 09/02/2016

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279

Quota: usufrutto

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 15825/6518

Note: 1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA NINO BIXIO 87, PIANO T**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 09/02/2016

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279

Quota: usufrutto

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 15825/6518

Note: 1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA NINO BIXIO 85, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 09/02/2016

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279

Quota: usufrutto

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 15825/6518

Note: 1/2 dell'usufrutto per ciascun esecutato

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

Note: 1/2 usufrutto per ciascun esecutato

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FLAMINIA 578, PIANO T

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 09/02/2016

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279

Quota: proprietà

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 15825/6518

- **ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FLAMINIA 578, PIANO

T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Ancona il 09/02/2016

Reg. gen. 2186 - Reg. part. 279

Quota: proprietà

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 08/02/2016

N° repertorio: 15825/6518

- **ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Ancona il 21/02/2017

Reg. gen. 2958 - Reg. part. 455

Quota: usufrutto

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: PRATICO' ANTONINO

Data: 18/02/2017

N° repertorio: 16480/6964

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FLAMINIA 518, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni

Iscritto a Ancona il 09/11/2015

Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908

Quota: proprietà piena

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 416.422,41

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Ancona il 09/11/2015

Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907

Quota: piena proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 250.000,00

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18212/13270

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 11/10/2022

Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 29/05/2023
Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380
Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 416.422,41
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18213/13271
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907
Quota: piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270
- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 11/10/2022
Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577
Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 29/05/2023
Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380
Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni

Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908
Quota: proprietà piena
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 416.422,41
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Ancona il 09/11/2015
Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907
Quota: piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 11/10/2022



Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale

Iscritto a Ancona il 29/05/2023

Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380

Quota: proprietà piena

Importo: € 290.160,66

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.117,62

Rogante: Comune di Falconara Marittima

Data: 13/04/2022

N° repertorio: 104/2022

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA TORQUATO TASSO 18, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione integrativa di ipoteca su altri beni

Iscritto a Ancona il 09/11/2015

Reg. gen. 18723 - Reg. part. 2908

Quota: proprietà piena

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 416.422,41

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 07/11/2015

N° repertorio: 18213/13271

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Ancona il 09/11/2015

Reg. gen. 18722 - Reg. part. 2907

Quota: piena proprietà

Importo: € 500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 250.000,00





Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 07/11/2015
N° repertorio: 18212/13270

- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 11/10/2022
Reg. gen. 24940 - Reg. part. 3577
Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022



- **ipoteca legale** derivante da ingiunzione fiscale
Iscritto a Ancona il 29/05/2023
Reg. gen. 11369 - Reg. part. 1380
Quota: proprietà piena
Importo: € 290.160,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.117,62
Rogante: Comune di Falconara Marittima
Data: 13/04/2022
N° repertorio: 104/2022

