

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucarini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	12



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20



All'udienza del 05/06/2024, il sottoscritto Ing. Lucarini Giuseppe, con studio in C.so Giovanni Amendola n°44 - 60123 - Ancona (AN), email giuseppe.lucarini@studiolucarini.it, PEC giuseppe.lucarini@ingpec.eu, Tel. 07156742, Fax 071 206 059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P (Coord. Geografiche: 43.60830 - 13.37615)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P (Coord. Geografiche: 43.60830 - 13.37615)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Porzione di fabbricato extra-urbano di maggior consistenza, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5, con cantina al PT. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, a sinistra per chi giunge al piano salendo la scala condominiale. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, tre camere, bagno e un balcone a cui si accede dalla porta della sala da pranzo, prospetto Ovest. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.

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° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Fabbricato extra-urbano, costituita da un deposito, al piano terra e primo, sito a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal prospetto Ovest.

Ci sono più locali, quattro al piano terra, due più grandi e due più piccoli, utilizzati come pollai, e un locale al piano primo, porta ingresso sul prospetto Ovest, ci si accede dal giardino sul prospetto Nord, uscendo dalla recinzione che delimita porzione della corte comune.

Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi.

La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Confini da nord ed in senso orario: confina con corte comune sui quattro lati, con "Bene 2" oggetto di perizia e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma al , **** Omissis **** , Via delle Saline salvi altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Confini da nord ed in senso orario: confina con lotto terreno distinto al Catasto Terreni Comune di Falconara M.ma al **** Omissis **** corte comune su più lati, con "Bene 1" oggetto di perizia e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma al , **** Omissis **** , salvi altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,25 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	1P
Cantina	12,58 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,50 m	PT
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che la cantina al PT, in realtà è stata fusa con resto della proprietà della famiglia che possiede appartamento secondo piano, ed è stato creato un appartamento, che occupa tutto PT, non legittimato da



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	64,20 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,47 m	PT-1P
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	225	19	1	A3	3	6,5	120 mq	587,47 €	PT-1P	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per quanto riguarda la cantina al PT, il locale cantina è stato fuso con le proprietà della famiglia che possiede appartamento secondo piano e locali al PT.

Hanno creato un appartamento, che occupa il PT, senza nessuna pratica che legittimi la cosa, e non è possibile individuare la porzione di proprietà dell'esecutato, adesso parte è ingresso e parte è salotto.

Al PT per accedere ai locali cantina, legittimate erano due porte, a destra per chi entrava androne condominiale, allo stato dei luoghi c'è solo portoncino ingresso appartamento abusivo.

Non sarà necessario aggiornare il catasto se si ripristina lo stato legittimato, che è l'unica via possibile da percorrere, per tempi e costi delle procedure.

Hanno fuso e frazionato locali di proprietari diversi, hanno modificato la diversa destinazione e distribuzione degli spazi interni, senza nessun titolo edilizio, senza nessuna verifica dei parametri urbanistici, delle verifiche per una civile abitazione, gli impianti senza le certificazioni.

L'appartamento al piano primo rappresenta la planimetria catastale e corrisponde allo stato dei luoghi, ad eccezione della prima porta a sinistra per chi accede al corridoio che non è stata mai realizzata, rientra tra le tolleranze esecutive per il Salva Casa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	225	11	1	C2	1	33	79 mq	115,89 €	PT-1P		

Corrispondenza catastale

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

Nel locale più grande, al piano terra, dovrebbe essere un unico ambiente, è stato realizzato un tramezzo, per creare due ambienti separati.

Demolendolo si ripristina la situazione legittimata, ma le condizioni statiche e di manutenzione sono pessime, perciò andrà sottoposto a verifiche e controlli da parte di un tecnico.

Con il Salva Casa è possibile sanare la situazione, è una diversa distribuzione interna degli spazi.

Nella visura si riporta una consistenza di 33 mq, che non corrisponde a quella rilevata e legittimata anche dal condono.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

La cantina al PT, di pertinenza dell'appartamento oggetto di perizia, è stata fusa con il resto dei locali al PT, di proprietà della famiglia che possiede appartamento secondo piano e restanti locali al PT.

Al piano terra è stato ricavato un appartamento, che occupa il PT, modificando anche le aperture sui prospetti, senza nessuna pratica che legittimi la cosa, e non è, allo stato dei luoghi, possibile individuare la porzione di

proprietà dell'esecutato, parte è ingresso e parte è salotto.

Al piano terra due porte, sulle destra per chi entra nell'androne condominiale, per accedere ai locali cantina, solo una in essere, e accede appartamento abusivo.

Andrà ripristinato lo stato legittimato, almeno nella diversa distribuzione interna degli spazi e delle proprietà, è l'unica via possibile da percorrere, per tempi e costi delle procedure.

Hanno fuso e frazionato locali di proprietari diverse, hanno creato da locali uso cantina-magazzino, un appartamento, modificato la distribuzione degli spazi interni, senza nessun titolo edilizio, oltre alle aperture prospettiche, porte sono diventate finestre, prospetto Ovest, finestrella del bagno sul prospetto Sud sempre PT, sul prospetto Sud, nel vano scala condominiale, anziché finestra a nastro, finestre singole, ai piani, tutto senza nessuna autorizzazione, senza nessuna verifica dei parametri urbanistici, delle verifiche tecniche, gli impianti senza le certificazioni.

Per quanto riguarda le modifiche prospettiche del PT, la cantina oggetto di esecuzione, non ha affacci verso l'esterno. Le modifiche prospettiche delle finestre-porte finestra, riguardano i locali del proprietario del secondo piano.

Ad eccezione delle diverse finestre del vano scala condominiale rispetto a quelle legittimate, che coinvolgono anche proprietà eseguiti.

La CT nello spigolo Nord-Est, al piano terra è stata oggetto di condono, ma l'accesso era legittimato dall'interno dei locali al piano terra, non dall'esterno come risulta adesso, porta sul prospetto Nord.

Bisognerà concordare con tecnico comunale il tipo di sanatoria, le modalità e i costi, per sanare le difformità prospettiche.

L'appartamento al piano primo, oggetto di esecuzione, rappresenta la planimetria catastale agli atti e corrisponde allo stato dei luoghi, legittimato dalla licenza edilizia, ad eccezione della prima porta a sinistra per chi accede al corridoio che non è stata mai realizzata, rientra tra le tolleranze esecutive per il Salva Casa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Il fabbricato oggetto di perizia, è una dignitosa palazzina, ma è in cattivo stato di conservazione, la concessione edilizia è del 1969, il fabbricato andrebbe manutentato, riprese alcune lesioni, rivenciato, trattate porzioni ammalorate dei prospetti e del cornicione, prospetto a Nord, pulito trattato e tinteggiato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Il locale oggetto di perizia, è in pessimo stato di conversazione, porzioni ammalorate, presenza di amianto, lesioni, porzioni crollate, andrà verificata la staticità dell'immobile, andrà rimosso l'amianto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

L'immobile oggetto di perizia fa parte di una palazzina bifamiliare, le strutture, il vano scala sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

La porzione di fabbricato oggetto di perizia, fa parte di una palazzina bifamiliare, a civile abitazione. Quattro piani fuori terra. La struttura è realizzata con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti a doppia parete con interposto isolante, tramezzi in forati da 8 cm., infissi sostituiti di recente con doppi vetri e zanzariere, serrandine in pvc, Impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, porte a struttura cellulare impiallacciate e vetri, intonaco a civile alle pareti tinteggiate chiare, pavimenti in marmettoni di marmo Rifinitura delle facciate, intonaco a civile e tinteggiatura, Copertura a doppia falda. Corte condominiale che circonda la palazzina, parte lastricata e recintata con muretto e ringhiera, cancello elettrico apribile con telecomando.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Al momento del sopralluogo gli esecutati non erano presenti, e non sembra vivessero nell'abitazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Al momento del sopralluogo gli esecutati non erano presenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.



Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- Per la cancellazione dell'atto di pignoramento il costo da sostenere è a tasso fisso pari ad € 262.
- Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, è dovuto un importo fisso pari a € 94, € 59 per tasse ipotecarie e € 35 per tassa ipotecaria oltre allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.

Tale percentuale si applica sull'importo di ciascuna iscrizione. Si precisa che i dati forniti sono da considerarsi puramente indicativi e dovranno essere verificati nuovamente al momento dell'assegnazione dell'immobile. "

Stralcio email risposta Agenzia delle Entrate

...omissis...La liquidazione dei tributi dovuti per le c.d. cancellazioni avviene solo al termine del procedimento di trascrizione ed annotazione che prende avvio al momento del deposito del titolo (sentenza o decreto di trasferimento) e delle relative note di trascrizione e annotazione....omissis

In riferimento alle formalità riportate nella relazione notarile, non ci sono aggiornamenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

Gli importi, in relazione alla formalità da cancellare e per ogni annotamento, attualmente risultano essere di:

- Per la cancellazione dell'atto di pignoramento il costo da sostenere è a tasso fisso pari ad € 262.
- Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, è dovuto un importo fisso pari a € 94, € 59 per tasse ipotecarie e € 35 per tassa ipotecaria oltre allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria.

Tale percentuale si applica sull'importo di ciascuna iscrizione. Si precisa che i dati forniti sono da considerarsi puramente indicativi e dovranno essere verificati nuovamente al momento dell'assegnazione dell'immobile. "

Stralcio email risposta Agenzia delle Entrate

...omissis...La liquidazione dei tributi dovuti per le c.d. cancellazioni avviene solo al termine del procedimento di trascrizione ed annotazione che prende avvio al momento del deposito del titolo (sentenza o decreto di trasferimento) e delle relative note di trascrizione e annotazione....omissis

In riferimento alle formalità riportate nella relazione notarile, non ci sono aggiornamenti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Stralcio PRG Comune di Falconara Mma

Zone (art.26-27-28-29 NTA)- SAT A3 - ZONA ZER2- SOTTOZONA A

Ambiti di rispetto (art. 18 N.T.A.) - L.431/85 - GALASSO CORSI D'ACQUA

Ambiti di tutela - AMBITO TUTELA CRINALE -art.13 NTA

Piano di Rischio Aeroportuale e vincoli aeroportuali - LIMITAZIONI ART. 711 DEL CODICE NAVIGAZIONE

Piano di Classificazione Acustica - CLASSE III

Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) - LIVELLO A1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Stralcio PRG Comune di Falconara Mma

Zone (art.26-27-28-29 NTA)- SAT A3 - ZONA ZER2- SOTTOZONA A

Ambiti di rispetto (art. 18 N.T.A.) - L.431/85 - GALASSO CORSI D'ACQUA

Ambiti di tutela - AMBITO TUTELA CRINALE -art.13 NTA

Piano di Rischio Aeroportuale e vincoli aeroportuali - LIMITAZIONI ART. 711 DEL CODICE NAVIGAZIONE

Piano di Classificazione Acustica - CLASSE III

Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) - LIVELLO A1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Palazzina costruita in forza di Licenza edilizia n.1486/24 rilasciata dal Comune di Falconara Marittima in data 14 marzo 1969.

Opera di costruzione del locale ad uso magazzino su distinto corpo di fabbrica di cui al # F.23 Mapp.225 Sub.11# ,

"Bene 2", che è stato realizzato in assenza di originario titolo abilitativo, ma per la quale il Comune di Falconara Marittima ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n.2695 in data 13 maggio 2002 (prot.n.62047, pratica n.1205/86), concessione edilizia in sanatoria relativa anche - precisa la parte venditrice - ad opere realizzate sullo stesso fabbricato principale (di cui sono parte gli appartamenti ad uso abitazione oggetto delle vendite di cui al #F.23 Mapp.225 Subb.19-20 # e gli annessi locale sgombero e locale ad uso cantina).

Licenza d'uso del 01/10/1970 - Agibilità del 17/04/1970

In data 19/06/2001 viene presentata da #Borra Corrado# (in qualità di comproprietario) una pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 relativa ad opere interne da eseguirsi al piano terra per creare un corridoio che dalla scala condominiale accedesse alla cantina posta sul Sud-Est dell'edificio.

Deposito progetto Genio Civile - "Costruzione di un edificio di civile abitazione con strutture portanti in c.a." progetto n°10923 del 15/07/1969 - prog-542/69

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Opera di costruzione del locale ad uso magazzino che è stato realizzato in assenza di originario titolo abilitativo, ma per la quale il Comune di Falconara Marittima ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n.2695 in data 13 maggio 2002 (prot.n.62047, pratica n.1205/86), concessione edilizia in sanatoria relativa anche - precisa la parte venditrice - ad opere realizzate sullo stesso fabbricato principale (di cui sono parte gli appartamenti ad uso abitazione oggetto delle vendite di cui al #F.23 Mapp.225 Subb.19-20 # e gli annessi locale sgombero e locale ad uso cantina).

Con la Sanatoria poi non fu richiesta agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA SALINE N°5, PIANO PT - 1°P

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P
Porzione di fabbricato extra-urbano di maggior consistenza, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5, con cantina al PT. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, a sinistra per chi giunge al piano salendo la scala condominiale. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, tre camere, bagno e un balcone a cui si accede dalla porta della sala da pranzo, prospetto Ovest. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 225, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.700,00
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 conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica. L'unità immobiliare in oggetto ha alcuni aspetti positivi che potrebbero stimolare una fascia di mercato al momento in grado di pagare la cifra proposta, per cui ho cercato di valorizzare il bene facendo riferimento ai valori OMI della Agenzia delle Entrate, mediato dalla conoscenza personale del mercato, in ciò aiutata anche dal fatto che facendo una riprova di stima utilizzando il costo di costruzione a cui applicare i coefficienti di vetustà e obsolescenza, si arriva a risultati paragonabili.
L'appartamento è grande, luminoso, servito da cantina al piano terra, palazzina dignitosa, da sottoporre a manutenzione, spaziosa corte comune che circonda palazzina.
Andranno ripristinate le pareti di cartongesso che delimitano la cantina al PT.
La Scia in sanatoria per le difformità prospettiche, del vano scala, riguarda porzioni condominiali, dovranno essere tutti i proprietari a sanarle, eventuali costi delle sanzioni saranno da verificare con il Comune, oppure si ripristina lo stato legittimato. I costi andranno divisi tra i proprietari della palazzina.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P
Fabbricato extra-urbano, costituita da un deposito, al piano terra e primo, sito a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal prospetto Ovest. Ci sono più locali, quattro al piano terra, due più grandi e due più piccoli, utilizzati come pollai, e un locale al piano primo, porta ingresso sul prospetto Ovest, ci si accede dal giardino sul prospetto Nord, uscendo dalla recinzione che delimita porzione della corte comune. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 225, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.550,00
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 conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica. L'unità immobiliare in oggetto ha alcuni aspetti positivi che potrebbero stimolare una fascia di mercato al momento in grado di pagare la cifra proposta, per cui ho cercato di valorizzare il bene facendo

riferimento ai valori OMI della Agenzia delle Entrate, mediato dalla conoscenza personale del mercato, in ciò aiutata anche dal fatto che facendo una riprova di stima utilizzando il costo di costruzione a cui applicare i coefficienti di vetustà e obsolescenza, si arriva a risultati paragonabili.

Il magazzino ha valore, in quanto sono volumi legittimati, ma allo stato dei luoghi ci sono porzioni ammalorate, danneggiate, presenza di amianto, andrà sottoposto a manutenzione importante, se non addirittura demolizione e ricostruzione, pertanto si è tenuto conto, assegnando questo valore, del pessimo stato in cui si trova il magazzino, e dei futuri costi per mantenerlo, tenendo conto comunque dei volumi legittimi, che, per chi dovesse comprare il Bene 1 hanno un valore, e aggiungono valore al Bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	113,00 mq	900,00 €/mq	€ 101.700,00	100,00%	€ 101.700,00
Bene N° 2 - Magazzino Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P	73,00 mq	350,00 €/mq	€ 25.550,00	100,00%	€ 25.550,00
				Valore di stima:	€ 127.250,00

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

Ancona, li 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucarini Giuseppe

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P
Porzione di fabbricato extra-urbano di maggior consistenza, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5, con cantina al PT. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, a sinistra per chi giunge al piano salendo la scala condominiale. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, tre camere, bagno e un balcone a cui si accede dalla porta della sala da pranzo, prospetto Ovest. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 225, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Stralcio PRG Comune di Falconara Mma Zone (art.26-27-28-29 NTA)- SAT A3 - ZONA ZER2- SOTTOZONA A Ambiti di rispetto (art. 18 N.T.A.) - L.431/85 - GALASSO CORSI D'ACQUA Ambiti di tutela - AMBITO TUTELA CRINALE -art.13 NTA Piano di Rischio Aeroportuale e vincoli aeroportuali - LIMITAZIONI ART. 711 DEL CODICE NAVIGAZIONE Piano di Classificazione Acustica - CLASSE III Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) - LIVELLO A1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P
Fabbricato extra-urbano, costituita da un deposito, al piano terra e primo, sito a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal prospetto Ovest. Ci sono più locali, quattro al piano terra, due più grandi e due più piccoli, utilizzati come pollai, e un locale al piano primo, porta ingresso sul prospetto Ovest, ci si accede dal giardino sul prospetto Nord, uscendo dalla recinzione che delimita porzione della corte comune. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 225, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Stralcio PRG Comune di Falconara Mma Zone (art.26-27-28-29 NTA)- SAT A3 - ZONA ZER2- SOTTOZONA A Ambiti di rispetto (art. 18 N.T.A.) - L.431/85 - GALASSO CORSI D'ACQUA Ambiti di tutela - AMBITO TUTELA CRINALE -art.13 NTA Piano di Rischio Aeroportuale e vincoli aeroportuali - LIMITAZIONI ART. 711 DEL CODICE NAVIGAZIONE Piano di Classificazione Acustica - CLASSE III Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) - LIVELLO A1



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 225, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di perizia, è una dignitosa palazzina, ma è in cattivo stato di conservazione, la concessione edilizia è del 1969, il fabbricato andrebbe mantenuto, riprese alcune lesioni, rivencato, trattate porzioni ammalorate dei prospetti e del cornicione, prospetto a Nord, pulito trattato e tinteggiato.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato extra-urbano di maggior consistenza, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5, con cantina al PT. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, a sinistra per chi giunge al piano salendo la scala condominiale. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, tre camere, bagno e un balcone a cui si accede dalla porta della sala da pranzo, prospetto Ovest. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo gli esecutati non erano presenti, e non sembra vivessero nell'abitazione.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Saline n°5, piano PT - 1°P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 225, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	Il locale oggetto di perizia, è in pessimo stato di conversazione, porzioni ammalorate, presenza di amianto, lesioni, porzioni crollate, andrà verificata la staticità dell'immobile, andrà rimosso l'amianto.		
Descrizione:	Fabbricato extra-urbano, costituita da un deposito, al piano terra e primo, sito a Falconara M.ma (An), Via Saline n°5. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal prospetto Ovest. Ci sono più locali, quattro al piano terra, due più grandi e due più piccoli, utilizzati come pollai, e un locale al piano primo, porta ingresso sul prospetto Ovest, ci si accede dal giardino sul prospetto Nord, uscendo dalla recinzione che delimita porzione della corte comune. Il fabbricato ha una corte comune, recintata, con possibilità e facilità di parcheggi. La zona rimane isolata, necessità della macchina per poter raggiungere qualsiasi tipo di servizio; la zona è poco servita dai mezzi pubblici, l'immobile ha la superstrada che passa a pochi chilometri dall'edificio, sempre trafficata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo gli esecutati non erano presenti.		