

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Curzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	17

Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	30
Patti	30



Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 5.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Precisazioni.....	36
Patti	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	43
Lotto 5	44
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47



Lotto 3	47
Lotto 4	48
Lotto 5	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.....	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 17.600,00	50
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.169,96	50
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.416,36	50



All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Curzi Antonio, con studio in Via Michele Fazioli, 5 - 60100 - Ancona (AN), email arch.curzi.antonio@libero.it, PEC antonio.curzi@archiworldpec.it, Tel. 333 3526918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146 (Coord. Geografiche: 43.61177 13.37902)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146## (Coord. Geografiche: 43.61177 13.37902)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI N. 146

Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

Il bene, cat. Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di

-**** Omissis ****-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/09/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) -
##VIAGUGLIELMO MARCONI, 146##**

Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato

Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di
-**** Omissis ****-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/09/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - ##VIAGUGLIELMO
MARCONI, 146##**

Trattasi di locale di deposito ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita.

Il bene,cat.Catastale **** Omissis ****04/04/2018**** Omissis ****DEMANIO DELLO STATO (CF 97905320582)**** Omissis ****ROMA RM## a seguito di
-**** Omissis ****-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/09/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - ##VIA XXV APRILE##

Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di
-**** Omissis ****-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/09/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - ##VIA XXV APRILE##

Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di
- **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/09/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146

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)

Dal **** Omissis **** il titolare dell'immobile è il **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****) con Diritto di Proprietà per 1/1 deriva dalla SENTENZA **** Omissis **** del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio **** Omissis **** Trascrizione **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina con altre 2 U.I. una posta al piano terra ,l'altra al piano primo della porzione di palazzina residenziale e con aree esterne a loro comuni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,40 mq	76,00 mq	0,00	76,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'U.I. oggetto di stima si trova in vIA **** Omissis **** nel territorio del Comune di**** Omissis **** in provincia di **** Omissis **** ed è inserito all'interno di una palazzina ad uso residenziale raggiunta dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono
Il bene è comodamente divisibile in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2014 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 138, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 370,56 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	138	17	1	A2	3	3,5	76 mq	370,56 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.

PATTI

In data 26/9/24, lo scrivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario **** Omissis **** l'accesso forzoso dell'immobile oggetto di stima

Si poteva constatare che l'appartamento era libero da persone, non era abitato , e che non c'è un amministratore di condominio e che non è stata stipulata alcuna polizza assicurativa.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in un mediocre stato di conservazione con evidenti e marcate fessurazioni in alcune parti delle murature perimetrali, sia internamente che esternamente, e cedimenti delle pavimentazioni interne nella zona soggiorno che fanno presumere a probabili dissesti in fondazione. Lo stato di conservazione dell'intero edificio di cui fa parte il bene in questione risulta altrettanto mediocre sia per quanto riguarda le finiture che la struttura sebbene si vedono realizzati interventi parziali di consolidamento

PARTI COMUNI

Il bene in questione condivide con le altre due unità le altre parti dell'edificio dell'edificio , la corte esterna e gli impianti tecnologici

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene consiste in un appartamento sito al piano terra di un immobile di tipo redenziale edificato alla fine degli anni '60, formato da due piani fuori terra e con tre unità residenziali, due al piano terra più una al piano primo. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con solaio di piano e copertura a terrazza non praticabile entrambi in latero-cemento.

Il fabbricato è esternamente in parte intonacato e tinteggiato ed in parte rivestito a pietra; gli infissi delle porte e delle finestre, dotate di tapparelle avvolgibili in plastica, sono in legno ed è circondato da un'area esterna comune alle tre unità, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde.

L'accesso al bene oggetto di vendita, posto al piano terra dell'edificio, avviene direttamente dall'area esterna.

L'appartamento è costituito da un ampio spazio destinato a ingresso-oggiorno-pranzo- cucina, un disimpegno tra zona giorno/notte, due camere, un W.C. L'impianto termico, di tipo tradizionale con radiatori, l'impianto idrico, l'impianto elettrico (tipo sottotraccia) non risultano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2014 al 04/04/2018	**** Omissis ****	##FRAZIONAMENTO E FUSIONE## Pratica n. ##AN0141085####FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 74164.1/2014)##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 20/07/2010

Reg. gen. 15722 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 245.212,07

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 19.787,93

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 09/07/2010

N° repertorio: 633/2010

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

- **Ipoteca volontaria** derivante da a Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

Importo: € 630.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11130/4341

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4345

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 222.105,63

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11131/4342

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/09/2010

Reg. gen. 20608 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.414,36

Spese: € 5.670,86

Interessi: € 10.914,78

Percentuale interessi: 2,948 %

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 21/09/2010

N° repertorio: 810/2010

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 07/12/2010

Reg. gen. 26799 - Reg. part. 6184

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.969,19

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 11281/4460

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 11/01/2011

Reg. gen. 420 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 141.539,15
Rogante: Tribunale di Ancona Sez. di Jesi
Data: 03/01/2011
N° repertorio: 13/2011

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 04/11/2015
Reg. gen. 18481 - Reg. part. 13183
Quota: 11
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2016
Reg. gen. 16508 - - Reg. part. 11462
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Ancona il 07/03/2017
Reg. gen. 3924 - Reg. part. 2525
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di confisca beni**

Trascritto a 9746 il 09/05/2023
Reg. gen. 9746 - Reg. part. 6912
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per gli annotamenti di cancellazione delle formalità si devono corrispondere presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti importi

€ 35,00 per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi

€ 35,00 + € 59,00 + € 200,00 per ogni trascrizione

€ 35,00 + € 59,00 + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca per ogni ipoteca giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è urbanisticamente inserito in AMBITO TERRITORIALE "A" BASSA COLLINA - SUB AMBITO "A3 - ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "1".

L'area del versante collinare soprastante lo svincolo tra la variante alla S.S. 16 e alla S.S. 76, è stata oggetto di un processo di urbanizzazione spontanea di tipo prevalentemente residenziale in presenza di piccole attività agricole e di situazioni produttive inserite in un tessuto edilizio incompiuto e frammentato. Nelle vicinanze, sul versante sud, è situata la discarica per i R.S.U. comunale delle Saline".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Falconara Marittima, sono emersi i seguenti titoli edilizi riguardanti il bene in questione:

Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n. 14834 del 26/04/2016, per ristrutturazione edilizia per miglioramento sismico fabbricato

-SCIA variante prot. n. 31063 del 10/08/2017

-SCIA variante prot. n. 36916 del 28/09/2017

-Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 39716 del 23/10/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

L'unità è sprovvista del necessario attestato di prestazione energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##

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)

Dal **** Omissis **** il titolare dell'immobile è il **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****) con Diritto di Proprietà per 1/1 deriva dalla SENTENZA **** Omissis **** del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio **** Omissis **** Trascrizione **** Omissis **** **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****

CONFINI

Il bene confina con altre 2 U.I una posta al piano terra ,l'altra al piano primo della porzione di palazzina residenziale e con aree esterne a loro comuni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,50 mq	115,00 mq	0,00	115,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'U.I. oggetto di stima si trova in vIA **** Omissis **** nel territorio del Comune di **** Omissis **** in provincia di **** Omissis **** ed è inserito all'interno di una palazzina ad uso residenziale raggiunta dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono

Il bene è comodamente divisibile in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2014 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 138, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 582,31 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	138	18	1	A2	3	5,5 vani	115 mq	582,31 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.

PATTI

In data 26/9/24, lo scrivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario **** Omissis **** l'accesso forzoso dell'immobile oggetto di stima

Si poteva constatare che l'appartamento era libero da persone, non era abitato , e che non c'è un amministratore di condominio e che non è stata stipulata alcuna polizza assicurativa.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Il bene in questione condivide con le altre due unità le altre parti dell'edificio dell'edificio , la corte esterna e gli impianti tecnologici

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene consiste in un appartamento sito al piano terra di un immobile di tipo residenziale edificato alla fine degli anni '60, formato da due piani fuori terra e con tre unità residenziali, due al piano terra più una al piano primo. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con solaio di piano e copertura a terrazza non praticabile entrambi in latero-cemento

Il fabbricato è esternamente in parte intonacato e tinteggiato ed in parte rivestito a pietra; gli infissi delle porte e delle finestre , dotate di tapparelle avvolgibili in plastica, sono in legno ed è circondato da un'area esterna comune alle tre unità, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde

L'accesso al bene oggetto di vendita , posto al piano terra dell'edificio, avviene direttamente dall'area esterna

L'appartamento è costituito da un ampio spazio destinato a ingresso-soggiorno/studio pranzo, una cucina, un W.C con antibagno, una camera , due ripostigli.

Esternamente è servito da due aree porticate (quella più piccola in prossimità dell'entrata, l'altra più grande in adiacenza alla camera) Nella zona ingresso è

presente una porzione di una scala in legno che permetteva, adesso non lo è più, l'accesso all'appartamento al piano superiore

L'impianto termico di tipo tradizionale , l'impianto idrico, l'impianto elettrico di tipo sottotraccia, non sono funzionanti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 03/10/2014 al	**** Omissis ****	##FRAZIONAMENTO E FUSIONE## Pratica n. ##AN0141085####FRAZIONAMENTO E

04/04/2018		FUSIONE (n. 74164.1/2014)##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 20/07/2010
 Reg. gen. 15722 - Reg. part. 3770
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 245.212,07
 Spese: € 5.000,00
 Interessi: € 19.787,93
 Rogante: Tribunale di Pesaro
 Data: 09/07/2010
 N° repertorio: 633/2010
- Ipoteca volontaria** derivante da a Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Ancona il 09/08/2010
 Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4344
 Quota: 1/1
 Importo: € 630.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 600.000,00
 Rogante: Notaio Polimeni Rossella
 Data: 06/08/2010
 N° repertorio: 11130/4341
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4345

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 222.105,63

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11131/4342

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/09/2010

Reg. gen. 20608 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.414,36

Spese: € 5.670,86

Interessi: € 10.914,78

Percentuale interessi: 2,948 %

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 21/09/2010

N° repertorio: 810/2010

Note: Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 3) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 4) Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 3).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 07/12/2010

Reg. gen. 26799 - Reg. part. 6184

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.969,19

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 11281/4460

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 11/01/2011

Reg. gen. 420 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.539,15

Rogante: Tribunale di Ancona Sez. di Jesi

Data: 03/01/2011

N° repertorio: 13/2011

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 04/11/2015

Reg. gen. 18481 - Reg. part. 13183

Quota: 11

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2016

Reg. gen. 16508 - Reg. part. 11462

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Ancona il 07/03/2017

Reg. gen. 3924 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di confisca beni**

Trascritto a 9746 il 09/05/2023

Reg. gen. 9746 - Reg. part. 6912

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

Oneri di cancellazione

Per gli annotamenti di cancellazione delle formalità si devono corrispondere presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti importi

€ 35,00 per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi

€ 35,00 + € 59,00 + € 200,00 per ogni trascrizione

€ 35,00 + € 59,00 + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca per ogni ipoteca giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è urbanisticamente inserito in AMBITO TERRITORIALE "A" BASSA COLLINA - SUB AMBITO "A3 - ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "1".

L'area del versante collinare soprastante lo svincolo tra la variante alla S.S. 16 e alla S.S. 76, è stata oggetto di un processo di urbanizzazione spontanea di tipo prevalentemente residenziale in presenza di piccole attività agricole e di situazioni produttive inserite in un tessuto edilizio incompiuto e frammentato.

Nelle vicinanze, sul versante sud, è situata la discarica per i R.S.U. comunale delle Saline

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Falconara Marittima, sono emersi i seguenti titoli edilizi riguardanti il bene in questione:

Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n. 14834 del 26/04/2016, per ristrutturazione edilizia per miglioramento sismico fabbricato

-SCIA variante prot. n. 31063 del 10/08/2017

-SCIA variante prot. n. 36916 del 28/09/2017

-Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 39716 del 23/10/2017.

Lo stato dei luoghi risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

L'unità è sprovvista del necessario attestato di prestazione energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##

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)

Dal **** Omissis **** il titolare dell'immobile è il **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****) con Diritto di Proprietà per 1/1 deriva dalla SENTENZA **** Omissis **** del **** Omissis **** Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio **** Omissis **** Trascrizione **** Omissis **** **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****

CONFINI

Il bene confina su tutti i lati con aree esterne comuni alle altre 2 U.I. oggetto di vendita

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	44,00 mq	44,00 mq	0,00	44,00 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'U.I. oggetto di stima si trova in vIA **** Omissis **** nel territorio del Comune di **** Omissis **** in provincia di **** Omissis **** ed è inserito all'interno di un'area comprendente anche una palazzina ad uso residenziale raggiunta dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono
Il bene è comodamente divisibile in natura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2012 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 44 mq Superficie catastale 174 mq Rendita € 181,79 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	138	14	1	C2	2	44 mq	174 mq	181,79 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.

PATTI

In data 26/9/24, lo scrivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario **** Omissis **** l'accesso forzoso dell'immobile oggetto di stima

Si poteva constatare che l'appartamento era libero da persone, non era abitato , e che non c'è un amministratore di condominio e che non è stata stipulata alcuna polizza assicurativa.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in pessimo stato di conservazione e presenta evidenti segni di cedimento delle strutture portanti e a detta dello scrivente andrebbe opportunamente transennato

PARTI COMUNI

Il bene in questione condivide con le altre due unità oggetto di pignoramento la corte comune esterna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene censito consiste in un locale ad uso sgombero edificato all'inizio degli anni 70 (1973) sviluppantesi su un unico piano fuori terra , il piano terra
L'edificio ha una struttura portante in cemento armato ed è circondato da un'area esterna in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde comune alle due unità,
L'accesso al bene avviene direttamente dall'area esterna

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/2012 al 04/04/2018	**** Omissis ****	##FRAZIONAMENTO E FUSIONE## Pratica n. ##AN0141085####FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 74164.1/2014)##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/08/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 20/07/2010
Reg. gen. 15722 - Reg. part. 3770
Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 245.212,07
Spese: € 5.000,00
Interessi: € 19.787,93
Rogante: Tribunale di Pesaro
Data: 09/07/2010
N° repertorio: 633/2010

- **Ipoteca volontaria** derivante da a Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010
Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4344
Quota: 1/1

Importo: € 630.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11130/4341

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4345

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 222.105,63

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11131/4342

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/09/2010

Reg. gen. 20608 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.414,36

Spese: € 5.670,86

Interessi: € 10.914,78

Percentuale interessi: 2,948 %

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 21/09/2010

N° repertorio: 810/2010

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 07/12/2010

Reg. gen. 26799 - Reg. part. 6184

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.969,19

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 11281/4460

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 11/01/2011

Reg. gen. 420 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.539,15

Rogante: Tribunale di Ancona Sez. di Jesi

Data: 03/01/2011

N° repertorio: 13/2011

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 04/11/2015

Reg. gen. 18481 - Reg. part. 13183

Quota: 11

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2016

Reg. gen. 16508 - Reg. part. 11462

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Ancona il 07/03/2017

Reg. gen. 3924 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di confisca beni**

Trascritto a 9746 il 09/05/2023

Reg. gen. 9746 - Reg. part. 6912

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per gli annotamenti di cancellazione delle formalità si devono corrispondere presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti importi



€ 35,00 per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi
€ 35,00 + € 59,00 + € 200,00 per ogni trascrizione
€ 35,00 + € 59,00 + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca per ogni ipoteca giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è urbanisticamente inserito in AMBITO TERRITORIALE "A" BASSA COLLINA - SUB AMBITO "A3 - ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "1".

L'area del versante collinare soprastante lo svincolo tra la variante alla S.S. 16 e alla S.S. 76, è stata oggetto di un processo di urbanizzazione spontanea di tipo prevalentemente residenziale in presenza di piccole attività agricole e di situazioni produttive inserite in un tessuto edilizio incompiuto e frammentato.

Nelle vicinanze, sul versante sud, è situata la discarica per i R.S.U. comunale delle Saline

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Falconara Marittima, sono emersi i seguenti titoli edilizi riguardanti il bene in questione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1258 del 10/11/1994 per realizzazione di un manufatto ad uso cantina (unità non facente parte della procedura); e costruzione di un manufatto ad uso sgombero

Lo stato dei luoghi può ritenersi conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Trattandosi del locale ad uso deposito l'unità è sprovvista dell' attestato di prestazione energetica in quanto non necessario ai fini della sua vendita

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esame confina confina con altri terreni **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2139,00 mq	2139,00 mq	0,00	2139,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2139,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1993 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ##23##, Part. ##300## Qualità Seminativo Cl.##4## Superficie (ha are ca) ##0.21.39## Reddito dominicale € 8,84 Reddito agrario € 9,39

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	300			T	4	2.139 MQ	2.139 mq		T	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c

PATTI

In data 26/9/24, lo scrivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario Notaio Avv. Luigi Olmi l'accesso forzoso del bene oggetto di stima
Si poteva constatare che il terreno era libero da persone

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in un mediocre stato di conservazione

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo coltura **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1993 al 04/04/2018	**** Omissis ****	##FRAZIONAMENTO#à			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 20/07/2010
Reg. gen. 15722 - Reg. part. 3770
Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 245.212,07

Spese: € 5.000,00

Interessi: € 19.787,93

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 09/07/2010

N° repertorio: 633/2010

- **Ipoteca volontaria** derivante da a Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4344

Quota: 1/1

Importo: € 630.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11130/4341

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4345

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 222.105,63

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11131/4342

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/09/2010

Reg. gen. 20608 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.414,36

Spese: € 5.670,86

Interessi: € 10.914,78

Percentuale interessi: 2,948 %

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 21/09/2010

N° repertorio: 810/2010

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 07/12/2010

Reg. gen. 26799 - Reg. part. 6184

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.969,19

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 11281/4460

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 11/01/2011

Reg. gen. 420 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.539,15

Rogante: Tribunale di Ancona Sez. di Jesi

Data: 03/01/2011

N° repertorio: 13/2011

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 04/11/2015

Reg. gen. 18481 - Reg. part. 13183

Quota: 11

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2016

Reg. gen. 16508 - Reg. part. 11462

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Ancona il 07/03/2017

Reg. gen. 3924 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di confisca beni**

Trascritto a 9746 il 09/05/2023

Reg. gen. 9746 - Reg. part. 6912

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per gli annotamenti di cancellazione delle formalità si devono corrispondere presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti importi

€ 35,00 per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi
€ 35,00 + € 59,00 + € 200,00 per ogni trascrizione
€ 35,00 + € 59,00 + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca per ogni ipoteca giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis ****..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di Particella di terreno

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuna

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esame confina con altri terreni **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	586,00 mq	586,00 mq	0,00	586,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				586,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				586,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1993 al 04/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. ##23##, Part. ##301## Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 , 5 , 86 Reddito dominicale € 2,42 Reddito agrario € 2,57

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	23	301			T	4	586.00 mq	586.00 mq		T	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c

PATTI

In data 26/9/24, lo scrivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario Notaio Avv. Luigi Olmi l'accesso forzoso del bene oggetto di stima
Si poteva constatare che il terreno era libero da persone

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si trova in un mediocre stato di conservazione

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo coltura seminativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1993 al 04/04/2018	**** Omissis ****	##FRAZIONAMENTO##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			15/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 20/07/2010
 Reg. gen. 15722 - Reg. part. 3770
 Quota: 1/1
 Importo: € 270.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 245.212,07
 Spese: € 5.000,00
 Interessi: € 19.787,93
 Rogante: Tribunale di Pesaro
 Data: 09/07/2010
 N° repertorio: 633/2010
- **Ipoteca volontaria** derivante da a Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Ancona il 09/08/2010
 Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4344
 Quota: 1/1
 Importo: € 630.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 600.000,00
 Rogante: Notaio Polimeni Rossella
 Data: 06/08/2010
 N° repertorio: 11130/4341

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 09/08/2010

Reg. gen. 17869 - Reg. part. 4345

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 222.105,63

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/08/2010

N° repertorio: 11131/4342

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/09/2010

Reg. gen. 20608 - Reg. part. 4813

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 123.414,36

Spese: € 5.670,86

Interessi: € 10.914,78

Percentuale interessi: 2,948 %

Rogante: Tribunale di Pesaro

Data: 21/09/2010

N° repertorio: 810/2010

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Ancona il 07/12/2010

Reg. gen. 26799 - Reg. part. 6184

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.969,19

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 11281/4460

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 11/01/2011

Reg. gen. 420 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.539,15

Rogante: Tribunale di Ancona Sez. di Jesi

Data: 03/01/2011

N° repertorio: 13/2011

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 04/11/2015

Reg. gen. 18481 - Reg. part. 13183

Quota: 11

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2016

Reg. gen. 16508 - Reg. part. 11462

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Decreto di sequestro preventivo**

Trascritto a Ancona il 07/03/2017

Reg. gen. 3924 - Reg. part. 2525

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di confisca beni**

Trascritto a 9746 il 09/05/2023

Reg. gen. 9746 - Reg. part. 6912

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per gli annotamenti di cancellazione delle formalità si devono corrispondere presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti importi

€ 35,00 per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi

€ 35,00 + € 59,00 + € 200,00 per ogni trascrizione

€ 35,00 + € 59,00 + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca per ogni ipoteca giudiziale

NORMATIVA URBANISTICA

Particella di terreno con qualità SEMINATIVO di classe 4..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di Particella di terreno

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146
Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.000,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146	76,00 mq	100.000,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
				Valore di stima:	€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di Falconara Marittima -AN- Anno 2024 - Semestre 2 tenendo conto di variabili come quelle riguardanti la sua ubicazione, la facilità del suo raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del suo stato di conservazione comprendente anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort, senza trascurare il perdurare della contrazione dei prezzi di vendita e della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare.

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno è stato collocato l'immobile oggetto di stima.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via Guglielmo Marconi, 146##
Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato. Il bene, cat. Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##	115,00 mq	100.000,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Valore di stima:					€ 115.000,00

Valore di stima: € 115.000,00

Valore finale di stima: € 115.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di Falconara Marittima -AN- Anno 2024 - Semestre 2 tenendo conto di variabili come quelle riguardanti la sua ubicazione, la facilità del suo raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del suo stato di conservazione comprendente anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort, senza trascurare il perdurare della contrazione dei prezzi di vendita ed della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno è stato collocato l'immobile oggetto di stima

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Deposito ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##
Trattasi di locale di deposito ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita. Il bene, cat. Catastale **** Omissis **** 04/04/2018**** Omissis **** DEMANIO DELLO STATO (CF 97905320582)**** Omissis **** ROMA RM## a seguito di -**** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.600,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Falconara Marittima (AN) - ##Via Guglielmo Marconi, 146##	44,00 mq	400,00 €/mq	€ 17.600,00	100,00%	€ 17.600,00
Valore di stima:					€ 17.600,00

Valore di stima: € 17.600,00

Valore finale di stima: € 17.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di Falconara Marittima -AN- Anno 2024 - Semestre 2 tenendo conto di variabili come quelle riguardanti la sua ubicazione, la facilità del suo raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del suo stato di conservazione comprendente anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort, senza trascurare il perdurare della contrazione dei prezzi di vendita e della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno è stato collocato l'immobile oggetto di stima

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 300, Categoria T

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

Valore di stima del bene: € 5.169,96

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##	2139,00 mq	2,42 €/mq	€ 5.169,96	100,00%	€ 5.169,96
Valore di stima:					€ 5.169,96

Valore di stima: € 5.169,96

Valore finale di stima: € 5.169,96

Atteso l'attuale periodo di crisi economico-finanziaria, con la conseguente contrazione dei prezzi e della domanda che influenzano anche le vendite del mercato immobiliare, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori agricoli medi della Provincia di Ancona riportati nelle tabelle dell'Ufficio del territorio di Ancona aggiornati all'anno 2023, tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, dello stato di conservazione.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 301, Categoria T

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

Valore di stima del bene: € 1.416,36

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##	586,00 mq	2,42 €/mq	€ 1.416,36	100,00%	€ 1.416,36
Valore di stima:					€ 1.416,36

Valore di stima: € 1.416,36

Valore finale di stima: € 1.416,36

Atteso l'attuale periodo di crisi economico-finanziaria, con la conseguente contrazione dei prezzi e della domanda che influenzano anche le vendite del mercato immobiliare, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori agricoli medi della Provincia di Ancona riportati nelle tabelle dell'Ufficio del territorio di Ancona aggiornati all'anno 2023, tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, dello stato di conservazione.

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 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Curzi Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All.1 Documentazione fotografica- (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - All. 2 Planimetrie catastali Abitazioni -Locale deposito-Mappali terren e Google Maps-i (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All.3 Visure storiche Abitazioni -Locale deposito-Terrenii (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4 Urbanistica Falconara- Titoli abitativi Abitazioni-Locale deposito (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - All.5 Banca dati OMI- Osservatorio Regioni Agrarie (Aggiornamento al 06/06/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146
Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio è urbanisticamente inserito in AMBITO TERRITORIALE "A" BASSA COLLINA - SUB AMBITO "A3 - ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "1". L'area del versante collinare soprastante lo svincolo tra la variante alla S.S. 16 e alla S.S. 76, è stata oggetto di un processo di urbanizzazione spontanea di tipo prevalentemente residenziale in presenza di piccole attività agricole e di situazioni produttive inserite in un tessuto edilizio incompiuto e frammentato. Nelle vicinanze, sul versante sud, è situata la discarica per i R.S.U. comunale delle Saline".

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##
Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio è urbanisticamente inserito in AMBITO TERRITORIALE "A" BASSA COLLINA - SUB AMBITO "A3 - ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "1". L'area del versante collinare soprastante lo svincolo tra la variante alla S.S. 16 e alla S.S. 76, è stata oggetto di un processo di urbanizzazione spontanea di tipo prevalentemente residenziale in presenza di piccole attività agricole e di situazioni produttive inserite in un tessuto edilizio incompiuto e frammentato. Nelle vicinanze, sul versante sud, è situata la discarica per i R.S.U. comunale delle Saline

Prezzo base d'asta: € 115.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##
Trattasi di locale di deposito ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita. Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** 04/04/2018**** Omissis **** DEMANIO DELLO STATO (CF

97905320582)**** Omissis ****ROMA RM## a seguito di -**** Omissis ****-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio è urbanisticamente inserito in AMBITO TERRITORIALE "A" BASSA COLLINA - SUB AMBITO "A3 -ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE "1". L'area del versante collinare soprastante lo svincolo tra la variante alla S.S. 16 e alla S.S. 76, è stata oggetto di un processo di urbanizzazione spontanea di tipo prevalentemente residenziale in presenza di piccole attività agricole e di situazioni produttive inserite in un tessuto edilizio incompiuto e frammentato. Nelle vicinanze, sul versante sud, è situata la discarica per i R.S.U. comunale delle Saline

Prezzo base d'asta: € 17.600,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie ****

Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 300, Categoria T

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

Destinazione urbanistica: Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis ****..

Prezzo base d'asta: € 5.169,96

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie ****

Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 301, Categoria T

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

Destinazione urbanistica: Particella di terreno con qualità SEMINATIVO di classe 4..

Prezzo base d'asta: € 1.416,36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - VIA GUGLIELMO MARCONI n. 146		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in un mediocre stato di conservazione con evidenti e marcate fessurazioni in alcune parti delle murature perimetrali, sia internamente che esternamente, e cedimenti delle pavimentazioni interne nella zona soggiorno che fanno presumere a probabili dissesti in fondazione. Lo stato di conservazione dell'intero edificio di cui fa parte il bene in questione risulta altrettanto mediocre sia per quanto riguarda le finiture che la struttura sebbene si vedono realizzati interventi parziali di consolidamento		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra di un edificio di tipo residenziale l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita che conduce al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato Il bene,cat.Catastale **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.600,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - ##ViaGuglielmo Marconi, 146##		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 138, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in pessimo stato di conservazione e presenta evidenti segni di cedimento delle strutture portanti e a detta dello scrivente andrebbe opportunamente transennato		
Descrizione:	Trattasi di locale di deposito ubicato a **** Omissis **** in via **** Omissis **** che si sviluppa al piano terra l'accesso al quale avviene direttamente dalla strada comunale ed è consentito dalla presenza di un cancello scorrevole che immette in una rampa di strada privata pavimentata ed in leggera salita. Il bene,cat.Catastale **** Omissis ****04/04/2018**** Omissis ****DEMANIO DELLO STATO (CF 97905320582)**** Omissis ****ROMA RM## a seguito di -**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.169,96

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 300, Categoria T	Superficie	2139,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in un mediocre stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di -**** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.416,36

Bene N° 5 - Terreno	
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - ##Via XXV Aprile##

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 301, Categoria T	Superficie	586,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato si trova in un mediocre stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di Particella di terreno con qualità **** Omissis **** di classe **** Omissis **** superficie **** Omissis **** è dal **** Omissis **** di proprietà di **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** a seguito di **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		