

---

TRIBUNALE DI ANCONA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Belvederesi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 440/2015 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

- (AN)

Nato a

Codice fiscale:

- (AN)

Nato a

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA XXV APRILE N. 20, PIANO TERRA**

---

Il bene oggetto di stima è un fabbricato sito nel Comune di Falconara Marittima, in Via XXV Aprile n. 20. Tale bene confina a Nord con Via XXV Aprile, ad Est con il civico n. 22, a Sud con corte di altra unità immobiliare, ed ad Ovest con il civico n. 18.

Il Subalterno 8 in oggetto confina a Nord con Via XXV Aprile, ad Est con il civico n.22, a Sud con con corte di altra unità immobiliare ed ad Ovest con ambiente comune ai Sub. 6 e 9.

Tale bene confina inferiormente con il terreno naturale, mentre superiormente confina con il Sub. 9.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA XXV APRILE N. 20, PIANO 1-2**

---

Il bene oggetto di stima è un fabbricato sito nel Comune di Falconara Marittima, in Via XXV Aprile n. 20. Tale bene confina a Nord con Via XXV Aprile, ad Est con il civico n. 22, a Sud con corte di altra unità immobiliare, ed ad Ovest con il civico n. 18.

Il Subalterno 9 in oggetto confina a Nord con Via XXV Aprile, ad Est con il civico n.22, a Sud con con corte di altra unità immobiliare ed ad Ovest con ambiente comune ai Sub. 6 e 8.

Tale bene confina inferiormente con il Sub. 8.

**BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DEL TESORO S.N.C., PIANO S1-T**

---

Il bene oggetto di stima è un fabbricato sito nel Comune di Falconara Marittima, in Via del Tesoro s.n.c. e risulta accatastato al NCEU di Falconara Marittima al Foglio 23, Particella 321. Catastalmente tale bene confina a Nord, ad Ovest ed a Sud con la Particella 321 che rappresenta un terreno agricolo di medesima proprietà, ad Est con Foglio 11, Particelle 288 e 420.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DEL TESORO S.N.C.**

---

La Particella 321 distinta al Foglio 23 del Catasto Terreni di Falconara Marittima, catastalmente confina a Nord con la Particella 349, a Sud con la Particella 247 ed ad Ovest con la Particella 349, mentre ad Est confina con il Foglio 11, Particelle 288 e 420.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE ARTI S.N.C.**

---

La Particella 586 distinta al Foglio 16 del NCEU di Falconara Marittima, catastalmente confina a Nord con la Particella 587, ad Est con la Particella 128, a Sud ed ad Ovest con la Particella 584.

La Particella 587 distinta al Foglio 16 del NCEU di Falconara Marittima, catastalmente confina ad Est con la Particella 128, a Sud con la Particella 586 ed ad Ovest con la Particella 588.

La Particella 588 distinta al Foglio 16 del NCEU di Falconara Marittima, catastalmente confina a Nord con la Particella 565, ad Est con la Particella 587, a Sud con la Particella 586 ed ad Ovest con la Particella 585.

Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE ARTI S.N.C.**

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU del medesimo Comune al Foglio 16, Particelle 586, 587, 588 per complessivi 15.722 mq

L'accesso a beni si realizza da Via delle Arti.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELL'ARTIGIANATO S.N.C.**

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU al Foglio 16, Particelle 33 e 362 per complessivi 11.698 mq.

L'accesso al fondo si realizza da Via dell'Artigianato tramite il Mappale 362 che è una strada di penetrazione asfaltata utilizzata anche da altre abitazioni frontiste.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA XXV APRILE S.N.C.**

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di due appezzamenti di terreno agricoli siti nel Comune di Falconara Marittima. I terreni siti in Via XXV Aprile s.n.c., sono identificati al NCEU al Foglio 23, Particelle 300 e 301, rispettivamente di 21 are e 39 ca e 5 are e 86 ca per complessivi 2.725 mq.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DEI MESTIERI S.N.C.**

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

Lo studio della posizione del Mappale 597 ha richiesto non poco lavoro al CTU.

Il bene oggetto di stima è un terreno sito nel Comune di Falconara Marittima. Il terreno sito in Via dei Mestieri s.n.c. è identificato al NCEU di Falconara Marittima al Foglio 16, Particella 597.

In realtà il bene realizza un parcheggio asfaltato utilizzato da abitazioni ed attività produttive varie che



LINE N° 11 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELLE  
CORTI S.N.C.



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2004 al 13/12/2017	## [redacted] # nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nato a Pesaro [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 588 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6 are, 84 ca Reddito dominicale 3,71 Reddito agrario € 3,36
Dal 04/03/2004 al 13/12/2017	## [redacted] # nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 587 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 78 are, 61 ca Reddito dominicale 42,63 Reddito agrario € 38,57
Dal 04/03/2004 al 13/12/2017	## [redacted] # nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 586 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 71 are, 77 ca Reddito dominicale 38,92 Reddito agrario € 35,21
Dal 13/12/2017 al 30/11/2018	## [redacted] # nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 586 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 71 are, 77 ca Reddito dominicale 38,92 Reddito agrario € 35,21
Dal 13/12/2017 al 30/11/2018	## [redacted] # nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted] ## [redacted] #, proprietà per 1/4.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 587 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 78 are, 61 ca Reddito dominicale 42,63 Reddito agrario € 38,57

<p>Dal 13/12/2017 al 30/11/2018</p>	<p>## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted]                  ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]                  ## [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nato a [redacted] c.f. [redacted]                  # [redacted] #, proprietà per 1/4; ## [redacted] # nata a [redacted] c.f. [redacted]                  # [redacted] #, proprietà per 1/4.</p>	<p>Catasto Terreni                  Fg. 16, Part. 588                  Qualità Seminativo                  Cl.3                  Superficie (ha are ca) 6 are, 84 ca                  Reddito dominicale 3,71                  Reddito agrario € 3,36</p>
-------------------------------------	--	---

Nella Relazione Notarile risulta che la quota pignorata all'esecutato è pari ad 1/4 mentre nell'Atto di Pignoramento è riportata la quota di 1/2.

Tale errore è stato indotto dall'errata rappresentazione catastale che sino al 13/12/2017 riportava i quattro comproprietari, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] quali titolari di 1/2 ciascuno.

Solamente in data 13/12/2017, con VOLTURA D'UFFICIO del 15/03/1985 protocollo n. AN0083952 Voltura in atti dal 13/12/2017 Repertorio n.: 116995 Rogante: NOT. G. SABATINI Sede: ANCONA Registrazione: Sede: VAR. L. NASCITA(ANCONA VI) E ALL. TITOL (n. 9815.1/2017), la rappresentazione delle reali quote di proprietà è stata rettificata indicando in 1/4 la proprietà di ciascuno dei titolari.

Data la correttezza di quanto indicato nella Relazione Notarile si è proceduto a periziare la quota effettivamente di proprietà dell'esecutato pari ad 1/4.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA DELL'ARTIGIANATO S.N.C.**

Periodo	Proprietà
---------	-----------

Valore di stima: € 18.918,05

**Valore finale di stima: € 18.918,05**

**Bene 9**

In base alla verifica urbanistica è previsto il cambio d'uso a residenziale ed utilizzando i valori indicati nell'Allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE di Falconara Marittima Nr. 223 del 06/06/2017 "DEFINIZIONE DEI CRITERI E DEI PARAMETRI DI CALCOLO DEL VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER GLI ANNI DI IMPOSTA 2012 - 2013 - 2014 - 2015 E SUCCESSIVI - APPROVAZIONE RELAZIONE E RELATIVE TABELLE" e specificatamente nella Tabella 2 (annualità 2016) si determina il valore minimo al mq dell'immobile.

Pertanto  $1.200 \text{ €/mq} \times 48,08 \text{ mq} \times 0,19 \times 0,85 / 48,08 = 193,80 \text{ €/mq}$

Tuttavia considerando che Bene 9 è parte del Lotto 5 assieme al terreno edificabile circostante (Bene 10) che ha una capacità edificatoria residenziale di 102,10 mq il Perito ha valutato che unendo le capacità edificatorie dei due beni nel Lotto 5 si potrà realizzare una abitazione monofamiliare (villa) da 150,18 mq dotata di giardino esclusivo. La posizione collinare amena riservata e relativamente isolata suffraga tale ipotesi.

Pertanto al valore del Bene come avanti indicato viene applicato dal Perito un incremento del 30% che porta i 193,80 €/mq a 251,94 €/mq.

**Bene 10**

In base alla verifica urbanistica è previsto il cambio d'uso a residenziale ed utilizzando i valori indicati nell'Allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE di Falconara Marittima Nr. 223 del 06/06/2017 "DEFINIZIONE DEI CRITERI E DEI PARAMETRI DI CALCOLO DEL VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER GLI ANNI DI IMPOSTA 2012 - 2013 - 2014 - 2015 E SUCCESSIVI - APPROVAZIONE RELAZIONE E RELATIVE TABELLE" e specificatamente nella Tabella 2 (annualità 2016) si determina il valore minimo al mq dell'immobile.

Pertanto:

$2.757 \text{ mq} \times 0,1 \text{ mc/mq} / 2,70 \text{ ml} = 102,10 \text{ mq}$  di SUL realizzabile

$1.200 \text{ €/mq} \times 102,10 \text{ mq} \times 0,19 \times 0,85 / 2757 \text{ mq} = 7,177 \text{ €/mq}$

Tuttavia considerando che il Bene 10 è parte del Lotto 5 assieme al Bene 9 che ha una capacità edificatoria residenziale di 48,08 mq il Perito ha valutato che unendo le capacità edificatorie dei due beni nel Lotto 5 si potrà realizzare una abitazione monofamiliare (villa) da 150,18 mq dotata di giardino esclusivo. La posizione collinare amena riservata e relativamente isolata suffraga tale ipotesi.

Pertanto al valore del Bene come avanti indicato viene applicato dal Perito un incremento del 30% che porta i 7,177 €/mq a 9,33 €/mq.

**LOTTO 6**

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Arti s.n.c.

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU del medesimo Comune al Foglio 16, Particelle 586, 587, 588 per complessivi 15.722 mq L'accesso a beni si realizza da Via delle Arti. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018,

protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 588, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 587, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 586, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 209.259,82

La stima del valore unitario dei terreni oggetto della presente perizia deriva dalla applicazione di quanto indicato nell'Allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE di Falconara Marittima Nr. 223 del 06/06/2017 "DEFINIZIONE DEI CRITERI E DEI PARAMETRI DI CALCOLO DEL VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER GLI ANNI DI IMPOSTA 2012 - 2013 - 2014 - 2015 E SUCCESSIVI - APPROVAZIONE RELAZIONE E RELATIVE TABELLE" e specificatamente nella Tabella 1 (annualità 2016) per i terreni che ricadono nella SAT B1 - ZUD 2 - Unità Area 17 a Destinazione Produttiva. E' prevista l'attuazione del Piano in forma semidiretta con presentazione del progetto preliminare.

Il CTU ha considerato l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT) =0,80 mq/mq non corretto per la valutazione del bene in quanto vi è comunque l'obbligo di rispettare il rapporto della superficie coperta (50%) e quindi si dovrebbe ipotizzare un edificio su due piani con al massimo il 50% della SUL al piano terra. Pertanto il CTU utilizza come UT di stima il valore ridotto di 0,65 mq/mq.

Pertanto  $700 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 0,13 \times 0,90 = 53,24 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Falconara Marittima (AN) - Via delle Arti S.n.c.	15722,00 mq	53,24 €/mq	€ 837.039,28	25,00	€ 209.259,82
				Valore di stima:	€ 209.259,82

Valore di stima: € 209.259,82

**Valore finale di stima: € 209.259,82**

La stima del valore unitario dei terreni oggetto della presente perizia deriva dalla applicazione di quanto indicato nell'Allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE di Falconara Marittima Nr. 223 del 06/06/2017 "DEFINIZIONE DEI CRITERI E DEI PARAMETRI DI CALCOLO DEL VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER GLI ANNI DI IMPOSTA 2012 - 2013 - 2014 - 2015 E SUCCESSIVI - APPROVAZIONE RELAZIONE E RELATIVE TABELLE" e specificatamente nella Tabella 1 (annualità 2016) per i terreni che ricadono nella SAT B1 - ZUD 2 - Unità Area 17 a Destinazione Produttiva. E' prevista l'attuazione del Piano in forma semidiretta con presentazione del progetto preliminare.

Il CTU ha considerato l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT) =0,80 mq/mq non corretto per la valutazione del bene in quanto vi è comunque l'obbligo di rispettare il rapporto della superficie coperta (50%) e quindi si dovrebbe ipotizzare un edificio su due piani con al massimo il 50% della SUL

al piano terra. Pertanto il CTU utilizza come UT di stima il valore ridotto di 0,65 mq/mq.  
Pertanto  $700 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 0,13 \times 0,90 = 53,24 \text{ €/mq}$

**LOTTO 7**

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via dell'Artigianato s.n.c.  
Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU al Foglio 16, Particelle 33 e 362 per complessivi 11.698 mq. L'accesso al fondo si realizza da Via dell'Artigianato tramite il Mappale 362 che è una strada di penetrazione asfaltata utilizzata anche da altre abitazioni frontiste. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 362, Qualità Incolto sterile

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 206.294,23

La stima del valore unitario dei terreni oggetto della presente perizia deriva dalla applicazione di quanto indicato nell'Allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE di Falconara Marittima Nr. 223 del 06/06/2017 "DEFINIZIONE DEI CRITERI E DEI PARAMETRI DI CALCOLO DEL VALORE MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI DA ASSOGGETTARE ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER GLI ANNI DI IMPOSTA 2012 - 2013 - 2014 - 2015 E SUCCESSIVI - APPROVAZIONE RELAZIONE E RELATIVE TABELLE" e specificatamente nella Tabella 2 (annualità 2016) per i terreni che ricadono nella SAT B1 - ZUT 2 - Sottozona A con destinazione Residenziale.

Pertanto  $1.400 \text{ €/mq} \times 0,39 \times 0,19 \times 0,85 = 88,18 \text{ €/mq}$

Tuttavia il Perito ha stabilito di ridurre tale importo unitario di :

- 20% per la complessità di attuazione dell'intervento urbanistico differito

Pertanto il valore di Perizia è pari a  $88,18 \times 0,80 = 70,54 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Falconara Marittima (AN) - Via dell'Artigianato s.n.c.	11698,00 mq	70,54 €/mq	€ 825.176,92	25,00	€ 206.294,23
Valore di stima:					€ 206.294,23

Valore di stima: € 206.294,23

Deprezzamento del 0,30 %

**Valore finale di stima: € 205.675,35**

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via delle Arti s.n.c.

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU del medesimo Comune al Foglio 16, Particelle 586, 587, 588 per complessivi 15.722 mq. L'accesso a beni si realizza da Via delle Arti. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 588, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 587, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 586, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4). Destinazione urbanistica: La complessa normativa urbanistica che grava sui beni in oggetto è meglio espressa dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291. Dallo stesso risulta che i terreni ricadono nella SAT B1 - ZUD 2 - Unità Area 17 a destinazione Produttiva. Gli stessi presentano vincoli specifici (PAI e Rete idrica principale) e da poco entrati in vigore (vincolo Aeroportuale NUOVE ZONE DI TUTELA - Aree di tutela D1).

**Prezzo base d'asta: € 209.259,82**

## LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via dell'Artigianato s.n.c.

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU al Foglio 16, Particelle 33 e 362 per complessivi 11.698 mq. L'accesso al fondo si realizza da Via dell'Artigianato tramite il Mappale 362 che è una strada di penetrazione asfaltata utilizzata anche da altre abitazioni frontiste. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 362, Qualità Incolto sterile. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4). Destinazione urbanistica: La complessa normativa urbanistica che grava sui beni in oggetto è meglio espressa dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291. La particella 33 ricade nella SAT B1 - ZUT 2 - Sottosona A con Destinazione anche Residenziale e con il vincolo Aeroportuale (NUOVE ZONE DI TUTELA - Aree di tutela D1), il vincolo PAI di Esondabilità-R4. Dall studio del complesso PRG di Falconara emerge che l'attuazione prevista sulle aree è di tipo differito.

**Prezzo base d'asta: € 205.675,35**

## LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via XXV Aprile s.n.c.

Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di due appezzamenti di terreno agricoli siti nel Comune di Falconara Marittima. I terreni siti in Via XXV Aprile s.n.c., sono identificati al NCEU al Foglio 23, Particelle 300 e 301, rispettivamente di 21 are e 39 ca e 5 are e 86 ca per complessivi 2.725 mq. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 301, Qualità Seminativo - Fg. 23, Part. 300, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: La complessa normativa urbanistica che grava sui beni in oggetto è meglio espressa dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima

Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via del Tesoro s.n.c., piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 322, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	48,08 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima è caratterizzato da un pessimo stato conservativo. Il magazzino infatti presenta numerose tracce di percolazione di acque meteoriche all'interno e di fessurazioni delle pareti perimetrali. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è fatiscente.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un fabbricato sito in Via del Tesoro s.n.c., Comune di Falconara Marittima distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 23, Particella 322. Catastralmente è censito come Magazzino (C/2) e si sviluppa a livello di piano terra e piano seminterrato, con superficie 59 mq. Tale fabbricato risulta essere accessibile da strada vicinale, raggiungibile a sua volta da Via del Tesoro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno

Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via del Tesoro s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 321, Qualità Seminativo	Superficie	2757,00 mq
Stato conservativo:	Terreno agricolo in condizioni normali		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo con pertinenze annesse sito nel Comune di Falconara Marittima, in Via del Tesoro s.n.c. Tale bene è accatastato al NCEU del Comune di Falconara Marittima al Foglio 23, Particella 321, di superficie catastale pari a 27 are, 57 ca. La complessa normativa urbanistica che grava sui beni in oggetto è meglio espressa dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

➔ **LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.259,82**

Bene N° 11 - Terreno

Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via delle Arti s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 588, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 587, Qualità	Superficie	15722,00 mq

	Seminativo - Fg. 16, Part. 586, Qualità Seminativo
Stato conservativo:	I terreni sono attualmente incolti
Descrizione:	Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU del medesimo Comune al Foglio 16, Particelle 586, 587, 588 per complessivi 15.722 mq. L'accesso a beni si realizza da Via delle Arti. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.675,35**

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via dell'Artigianato s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 362, Qualità Incolto sterile	Superficie	11.698,00 mq
Stato conservativo:	Il Mappale 362 è in realtà la strada asfaltata di accesso alle due abitazioni private frontiste e dallo stesso si può accedere anche al fondo Mappale 33. Il fondo definito dal Mappale 33 è attualmente coltivato		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima rappresenta un insieme di terreni siti nel Comune di Falconara Marittima. Tali beni risultano accatastati al NCEU al Foglio 16, Particelle 33 e 362 per complessivi 11.698 mq. L'accesso al fondo si realizza da Via dell'Artigianato tramite il Mappale 362 che è una strada di penetrazione asfaltata utilizzata anche da altre abitazioni frontiste. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Falconara Marittima n. 64/2018, protocollo generale il 04/09/2018 n.2018/33291.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.377,07**

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via XXV Aprile s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 301, Qualità Seminativo - Fg. 23, Part. 300, Qualità Seminativo	Superficie	2725,00 mq
Stato conservativo:	Nel primo sopralluogo eseguito con l'esecutato non era emerso come il Mappale 301 realizzasse in parte un parcheggio asfaltato e recintato cui si accede unicamente dall'ingresso alla corte dell'opificio dismesso sito in Via XXV Aprile n.97 (Mappale 87). Tale difformità potrà essere sanata con la demolizione della recinzione composta da un muro in mattoni dotato di recinzione metallica. L'importo di tale intervento		