
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sampaolesi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	10

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°.	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18

All'udienza del 13/12/2023, il sottoscritto Geom. Sampaolesi Roberto, con studio in Via Chiaravalle, 7 - 60126 - Ancona (AN), email geom.sampaolesi@libero.it, PEC geom.sampaolesi@pec.it, Tel. 3386004383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°**

Trattasi di singolo edificio composto da unica unità immobiliare ad uso civile abitazione che, attualmente, è composta da:

- una cantina al piano primo sottostrada (interrato);
- N° 3 ripostigli, N° 1 cucina / soggiorno, N° 1 camera da letto e N° 1 bagno oltre a piccola corte esclusiva al piano terra;
- N° 1 ripostiglio al piano primo (direttamente collegato con l' interno dell' abitazione).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Trattasi di area urbana antistante all' ingresso dell' abitazione di cui al bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

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)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

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)

Dalla visura storica per immobile (Foglio 3 - Particella 118 - Subalterno 5) si evince che detta area deriva dalla soppressione del immobile censito con il Foglio 3 - Particella 118 - Subalterno 1 e Particella 119).

Da verifiche effettuate presso gli archivi del Catasto si è potuto accertare che la Particella 118 Subalterno 1 era il solo fabbricato mentre la Particella 119 era la corte esclusiva (indicata come orto ESC nella precedente planimetria catastale) del fabbricato Particella 118 Subalterno 1 (vedi precedente planimetria catastale Bene N° 1 allegata).

Pertanto, il bene di cui trattasi (Foglio 3 - Particella 118 - Subalterno 5) è stato costituito ed erroneamente assegnato in proprietà esclusiva al Sig. **** Omissis **** senza un titolo valido ma con una Denuncia di Variazione Catastale (Prot. n. 8594 - Pratica n. AN0197927 del 02/07/2007) in quanto, eventualmente, doveva costituirsi a nome di tutti gli aventi diritto in quanto stralciata dalla corte comune.

Si tiene a far notare che detta area urbana non viene menzionata ed indicata nell' atto del Notaio OLMI Giuseppe del 04/06/2001 mentre nell' atto del Notaio SABATINI Stefano del 31/07/2007, alla pagina 2, viene indicata "..... e 118 sub 5, Via Flaminia N° 44, piano terra (b.c.n.c. al mappale 119)" quindi viene identificata come bene comune non censibile e non come proprietà esclusiva.

Tenuto conto di quanto sopra ed in particolare che detta area non risulterebbe di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****, si ritiene opportuno non attribuire nessuna valore di stima a detto bene.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

L' immobile confina con corte comune, area urbana attualmente risultante di stessa proprietà e via/strada pubblica, salvo altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

L' immobile confina con corte comune, edificio di proprietà dell' esecutato e via/strada pubblica, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	46,21 mq	1,00	46,21 mq	2,70 m	Terra
Ripostigli	0,00 mq	41,78 mq	0,32	12,53 mq	2,00 m	Terra e Primo
Cantina	0,00 mq	40,37 mq	0,30	12,11 mq	2,10 m	Interrato (1° Sottostrada)

Cortile	0,00 mq	18,39 mq	0,20	3,68 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	0,00 mq	21,00 mq	0,18	3,78 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 118, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Piano Terra Graffato 119
Dal 11/10/1990 al 04/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 118, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Piano Terra Graffato 119
Dal 04/06/2001 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 118, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5

		Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Piano Terra Graffato 119
Dal 02/07/2007 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 119, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 271,14 Piano S1 - T - 1°
Dal 31/07/2007 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 119, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 271,14 Piano S1 - T - 1°

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/2007 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 118, Sub. 5 Categoria F1, Cons. 21 mq Piano Terra
Dal 31/07/2007 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 118, Sub. 5 Categoria F1, Cons. 21 mq Piano Terra

Allo stato i diritti catastali non sono da ritenersi corrispondenti a quelli reali (vedi note al paragrafo TITOLARITA').

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	119		1	A3	3	3 vani	90 mq	271,14 €	S1 - T - 1°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato di fatto in quanto, dal sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità che consistono:

- nella chiusura di una porta che, dall' esterno, accedeva ad un ripostiglio (lato sx ed al quale attualmente si accede tramite un apertura effettuata nella parete divisoria tra i due ripostigli);
 - nella realizzazione di tettoie a copertura della corte esclusiva;
- e, inoltre, si è riscontrata una errata rappresentazione di alcune altezze ed una errata rappresentazione grafica delle varie scale che collegano i locali accessori.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	118	5		F1		21 mq			Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Come dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, l'immobile è occupato da lui e dalla propria consorte Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Si ritiene che il presente bene, così come risultante (vedi note al paragrafo TITOLARITA'), non possa essere oggetto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

L'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e, inoltre, si è potuto constatare che il ripostiglio avente accesso dalla corte esclusiva ha copertura in onduline tipo "ETERNIT" che, molto probabilmente, contengono fibre di amianto.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

L'area urbana risulta in discreto stato di manutenzione fatta eccezione per il cancello d'ingresso che risulta rimosso, la recinzione che risulta in parte rimossa e per le colonnine del cancello d'ingresso che risultano danneggiate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Come risulta dalla documentazione catastale, la corte comune risulta quella contraddistinta con Foglio 3 - Particella 118 - Subalterno 4 (B.C.N.C. al mapp. 119, mapp 118 sub. 5 e ex mapp. 341).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Come risulta dalla documentazione catastale, la corte comune risulta quella contraddistinta con Foglio 3 - Particella 118 - Subalterno 4 (B.C.N.C. al mapp. 119, mapp 118 sub. 5 e ex mapp. 341).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Non è stata rilevata l' esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

L' edificio risulta di vecchia edificazione (presumibilmente primi anni del '900), ha struttura in muratura/pietra portante, solai prevalentemente in legno (compresi quelli a falde inclinate di copertura) mentre il solaio posto tra il locale interrato e l' abitazione è composto da una struttura a volta sempre in muratura/pietra.

Il tetto è completato da manto in tegole mentre le pareti esterne sono intonacate (con presenza di distacchi dello stesso) ma non tinteggiate.

Da quanto potuto rilevare, l' immobile non presenta segni evidenti di dissesti o lesioni fatta eccezione per alcuni solai in legno che in alcuni punti risultano marci e, per quelli di copertura, anche oggetto di infiltrazioni e, inoltre, si è rilevata la presenza di un ristagno di acqua sulla pavimentazione del locale cantina posto al piano interrato.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l' unità immobiliare si compone:

- di un locale cantina posto al piano interrato (al quale si accede dal ripostiglio posto al piano terra con accesso lato ingresso abitazione);
- di un locale ripostiglio posto al piano terra avente l' accesso dall' esterno (lato ingresso abitazione);
- di un locale ripostiglio posto al piano terra al quale si accedeva dall' esterno (attualmente detto accesso risulta chiuso e l' accesso avviene tramite un apertura effettuata nella parete che divide i due ripostigli posti al piano terra);
- da una stanza adibita a cucina/soggiorno posta al piano terra;
- da una stanza adibita a camera da letto posta al piano terra;
- da un W.C. al piano terra;
- da un locale ripostiglio al piano terra (al quale si accede dalla corte esclusiva);
- da un locale ripostiglio posto al piano primo (al quale si accede dall' interno della stanza adibita a cucina/soggiorno);
- di una corte esclusiva.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- le pavimentazioni interne delle stanze d' abitazione (cucina/soggiorno, camera da letto e W.C.) sono in piastrelle di materiale ceramico mentre le pavimentazioni dei restanti locali sono, prevalentemente, in battuto di cemento;
- le pareti del W.C. sono rivestite con piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed il soffitto della camera da letto sono rivestite con perlinato in legno mentre le restanti pareti sono in parte "intonacate" ed in parte in muratura/pietra a vista;
- l' accesso all' unità immobiliare avviene tramite portoncino in legno e controporta sempre in legno con specchiature vetrate mentre le porte interne sono sia in legno che in alluminio ed alcune hanno specchiature vetrate;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono costituiti sia da portoncini/finestre in legno e sia da finestre in alluminio;
- l' impianto elettrico (fatiscente) è del tipo a vista;
- l' impianto di riscaldamento (che serve solo la cucina/soggiorno, la camera da letto ed il W.C.) è del tipo autonomo a termosifoni in ghisa con tubazioni, per quanto visibile, sotto traccia ed è alimentato da caldaia a gas metano ubicata all' esterno e, inoltre, è stata rilevata la presenza di un caminetto nella stanza cucina/soggiorno;
- la produzione dell' acqua calda sanitaria è assicurata dalla stessa caldaia che alimenta l' impianto di

riscaldamento e la distribuzione, per quanto visibile, avviene con tubazioni sotto traccia.
Come già accennato, l'immobile, nel suo complesso, risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

L'area risulta in parte pavimentata ed in parte a giardino e, come già detto risulta rimosso il cancello d'ingresso e parte della recinzione nonchè risultano danneggiate le colonnine del cancello d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Come rilevato all'atto del sopralluogo nonchè come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato), l'immobile è dal lui occupato e dalla propria consorte Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato), l'immobile è dal lui occupato e dalla propria consorte Sig.ra SAY Oxana.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2001 al 30/07/2007	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OLMI Dott. Giuseppe	04/06/2001	136323	20902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	05/06/2001	10296	6719

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Ancona	22/06/2001	2534	1V
Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI Dott. Stefano	31/07/2007	44364	15951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	03/08/2007	22132	12406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	03/08/2007	8463	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla presente si allegano gli atti di provenienza.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/2007 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Denuncia di Variazione Catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		SABATINI Dott. Stefano	31/07/2007	44364
				Raccolta N°
				15951
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona	03/08/2007	22132
				Reg. part.
				12406
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Ufficio del Registro di Ancona	03/08/2007	8463
				Vol. N°
				1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedi note al paragrafo TITOLARITA'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 03/08/2007
Reg. gen. 22133 - Reg. part. 5618
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Rogante: Notaio SABATINI Stefano

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 14359
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 03/08/2007
Reg. gen. 22133 - Reg. part. 5618
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Rogante: Notaio SABATINI Stefano

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Ancona il 21/09/2023
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 14359
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Da informazioni assunte presso il Comune di Falconara Marittima, l'immobile ricade in AREE SERVIZI - Sub Ambito Territoriale SAT B2 - Zone ZUR 2 - ed è normato dagli articoli 7 - 9 - 23 - 26 - 27 - 28 - 29 delle N.T.A. e, inoltre, ricade:

- in ambito di rispetto - Pozzo captazione - tutela 200 m (articolo 18 delle N.T.A.);
- in ambito di tutela - Centro storico Fiumesino (articolo 17 c. 11 delle N.T.A.);

- in aree esondabili - Codice E-12-0002 - Rischio R4 (D.P.C.M. 14/03/2022 pubblicato in G.U. 11/10/2022 ed in vigore dall' 11/05/2022).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Da informazioni assunte presso il Comune di Falconara Marittima, l'immobile ricade in AREE SERVIZI - Sub Ambito Territoriale SAT B2 - Zone ZUR 2 - ed è normato dagli articoli 7 - 9 - 23 - 26 - 27 - 28 - 29 delle N.T.A. e, inoltre, ricade:

- in ambito di rispetto - Pozzo captazione - tutela 200 m (articolo 18 delle N.T.A.);
- in ambito di tutela - Centro storico Fiumesino (articolo 17 c. 11 delle N.T.A.);
- in aree esondabili - Codice E-12-0002 - Rischio R4 (D.P.C.M. 14/03/2022 pubblicato in G.U. 11/10/2022 ed in vigore dall' 11/05/2022).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

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

Tenuto conto che l'edificio risulta edificato prima del 1967 e non ricadeva nel centro urbano, presso il Comune di Falconara Marittima non è stata reperita alcuna documentazione riguardante la sua edificazione.

L'unico documento urbanistico reperito è un AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AUTED / 12 / 2003 - Prot. n. 10859 del 10/03/2003 rilasciata in data 13/03/2003 e riguardante "REALIZZAZIONE CORNICE IN MATTONI PERIMETRALE ALLA FACCIATA PRINCIPALE, NUOVA PAVIMENTAZIONE, SOSTITUZIONE INFISSO, SOSTITUZIONE PENSILINA, REALIZZAZIONE DI COLONNA PER CITOFOONO" (vedi allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Tenuto conto che l'edificio è stato edificato prima del 1967 e non ricadeva nel centro urbano.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima al fine di valutarne la sua regolarità, si è concordato, come da prassi, di ritenere conforme tutto quello già esistente alla data del 01/09/1967 (data in cui è entrata in vigore la Legge N° 765 del 1967 c.d. "LEGGE PONTE").

Pertanto, per quanto possibile, lo scrivente ha esperito ricerche presso il Catasto ove ha reperito la precedente planimetria catastale risalente al 18/10/1950 (vedi allegato) nonchè ha espressamente richiesto all'Ufficio

Tecnico del Comune di Falconara Marittima di fornire la documentazione atta a dimostrare la consistenza dell'immobile.

Il predetto Comune ha fornito uno stralcio aerofotogrammetrico del volo aereo effettuato nel 1964 (vedi allegato).

Dall' esame della documentazione reperita nonché dal sopralluogo effettuato si può ritenere che l' immobile, sotto il profilo planimetrico esistente sia da ritenersi conforme in quanto:

- la cantina al piano interrato è parte integrante e sostanziale delle fondamenta dell' edificio principale;
- il W.C. ed il ripostiglio edificati sulla corte esclusiva sembrerebbero già esistenti nello stralcio aerofotogrammetrico del volo aereo effettuato nel 1964 fornito dal Comune di Falconara Marittima.

Non si è invece riusciti a determinare la data di realizzazione della maggiore consistenza del ripostiglio posto al piano seminterrato che, comunque, rientra nella sagoma dell' edificio.

Premesso quanto sopra, tenuto conto delle difformità riscontrate, si renderà necessario effettuare pratica edilizia in sanatoria al fine di addivenire alla loro regolarizzazione, procedere ad un nuovo accatastamento nonché bonificare i materiali contenenti amianto e, dei costi di questi si terrà conto nella stima dell' immobile.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

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

Presso il Comune di Falconara Marittima è stata reperita la seguente documentazione urbanistica:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - AUTED / 12 / 2003 - Prot. n. 10859 del 10/03/2003 rilasciata in data 13/03/2003 e riguardante "REALIZZAZIONE CORNICE IN MATTONI PERIMETRALE ALLA FACCIATA PRINCIPALE, NUOVA PAVIMENTAZIONE, SOSTITUZIONE INFISSO, SOSTITUZIONE PENSILINA, REALIZZAZIONE DI COLONNA PER CITOFONO" (vedi allegato);
- Denuncia Inizio Attività Prot. N. 47716 del 24/09/2003 riguardante "Installazione di una ringhiera in ferro e pavimentazione laterale destra dell' edificio, realizzata in marmo" (Vedi allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO N. 44, PIANO S1 T E 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall' esecutato ed essendo un edificio singolo, non vi è amministratore di condominio e non esistono tabelle millesimali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FIUMESINO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°
Trattasi di singolo edificio composto da unica unità immobiliare ad uso civile abitazione che, attualmente, è composta da: - una cantina al piano primo sottostrada (interrato); - N° 3 ripostigli, N° 1 cucina / soggiorno, N° 1 camera da letto e N° 1 bagno oltre a piccola corte esclusiva al piano terra; - N° 1 ripostiglio al piano primo (direttamente collegato con l' interno dell' abitazione).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 119, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.115,94
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del Lotto, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello denominato MCA (Market Comparison Approach), ove possibile, tenendo altresì conto delle quotazioni immobiliari (II semestre - Anno 2023) emanate dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare e, naturalmente, il tutto rapportato alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare oggetto di stima.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra
Trattasi di area urbana antistante all' ingresso dell' abitazione di cui al bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 118, Sub. 5, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Si ritiene di non valorizzare la valutazione di stima per le motivazioni indicate in precedenza.
Comunque e ad ogni buon fine, tenendo conto dei parametri valutativi adottati per il bene N° 1, il valore totale del presente bene potrebbe essere di € 1.769,04.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino N. 44, piano S1 T e 1°	74,53 mq	498,00 €/mq	€ 37.115,94	100,00%	€ 37.115,94

Bene N° 2 - Area urbana Falconara Marittima (AN) - Via Fiumesino, piano Terra	3,78 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	
				Valore di stima: € 37.115,94

Valore di stima: € 37.115,94

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3200,00	€

Valore finale di stima: € 33.915,94

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 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sampaolesi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita Notaio OLMI Dott. Giuseppe del 04/06/2001;
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio SABATINI Dott. Stefano del 31/07/2007;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 1 (abitazione Fg. 3 - particella 119);
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica Catasto Fabbricati Bene N° 2 (area urbana Fg. 3 - particella 118 - sub. 5);
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale parziale (Foglio 3 - Particelle 118 e 119);
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati (derivante da elaborato planimetrico catastale parziale di cui al precedente allegato N° 5);

- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N° 1 (abitazione Fg. 3 - particella 119);
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Precedente planimetria catastale Bene N° 1 (abitazione Fg. 3 - particella 118 - sub. 1 e particella 119);
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale;
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia AUTED / 12 /2003 – Prot. 10859 del 10/03/2003;
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività Prot. N. 47716 del 24/09/2003;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio tavola aerofotogrammetrica volo aereo del 1964;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico formalità (area urbana particella 118 - sub. 5);
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione - Elenco sintetico formalità (abitazione particella 119);
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ispezione - Nota di iscrizione del 03/08/2007 - R.G. n. 22133 - R.P. n. 5618;
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ispezione - Nota di trascrizione del 21/09/2023 - R.G. n. 20400 - R.P. n. 14359;
- ✓ N° 18 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica abitazione.

