

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Volpini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 263/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Titolarità .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Confini.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Consistenza.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Dati catastali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato conservativo .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Parti comuni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Servitù, censo, livello, usi civici .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato di occupazione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Provenienze ventennali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita pregiudizievoli .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Normativa urbanistica .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regolarita edilizia .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



In data 09/01/2024, il sottoscritto Arch. Volpini Maurizio, con studio in Via Rismondo, 15 - 60123 - Ancona (AN), email arch.mauriziovolpini@libero.it, PEC maurizio.volpini@archiworldpec.it, Tel. 071 32 645, Fax 071 31 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Stadio, 30 (Coord. Geografiche: 43,622963, 13,380385)

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale sita in prossimità della località Castelferretti, in zona industriale del Comune di Falconara M.ma. in Via dello Stadio n. 30.

Il complesso edilizio, di cui fa parte integrante ed ad un piano fuori terra, è composto da più unità immobiliari destinate sempre a laboratorio artigianale oltre ad una palazzina residenziale prospiciente la via pubblica. La struttura portante è mista, cemento armato ed acciaio, con setti portanti perimetrali muniti di infissi del tipo a nastro, anch'essi in acciaio verniciato, mentre la copertura è costituita da capriate metalliche, struttura secondaria che sorregge il manto di copertura in lastre di eternit.

La porzione di laboratorio oggetto di stima comunica direttamente con la restante parte dello stesso edificio avente identica destinazione tramite un'ampia apertura interna priva di infisso.

All'interno della porzione di laboratorio esiste un vano destinato a deposito, con apertura munita di porta in legno.

Il locale è completamente controsoffittato con struttura a pannelli in fibra modulari.

L'accessibilità all'immobile è garantita da una strada privata asfaltata larga circa 3 mt., che da Via dello Stadio porta al cancello d'ingresso in metallo che delimita la proprietà.

Quest'ultima è delimitata in parte con muro in c.a. con lastre prefabbricate di altezza di 2.30 mt. ed in parte con rete metallica prefabbricata. La corte è in parte pavimentata a cemento nell'area antistante l'ingresso principale del capannone, dove al momento del sopralluogo, sono presenti anche i ruderi di una costruzione in muratura di blocchi in cls. ad un piano, probabilmente destinata a deposito e parzialmente demolita.

L'immobile ricade in zona di completamento dell'area industriale - artigianale - commerciale (zona CIAF). Insediamento industriale, artigianale e commerciale caratterizzato da capannoni di piccola e media dimensione, organizzato prevalentemente lungo via del Consorzio (nuova strada provinciale); sono anche presenti piccoli edifici residenziali tra via dell'Industria e il Fossatello. Presenza di una vasta area pianeggiante all'interno della zona produttiva in parte coltivata e in parte residenziale (villa Ferretti) in cui è presente anche una attività di allevamento avicolo.

Presenza di una vasta area, prevalentemente pubblica, compresa tra il Fossatello e via dell'Artigianato, in gran parte occupata da attrezzature sportive sia coperte che scoperte; sono carenti l'arredo urbano, la vegetazione arborea e i parcheggi; da notare la ricca vegetazione spontanea lungo il Fossatello.

Per questa zona il P.R.G. raccoglie i contenuti fondamentali, gli indici, gli usi, i parametri edilizi previsti dal Piano Particolareggiato per le Aree Produttive (PPAP).

Da segnalare le vicinanze con le principali vie di comunicazione carrabili, la S.S. 16, il casello



autostradale dell'A14 Ancona Nord e dell'Aeroporto di Falconara M.ma "Raffaello Sanzio".

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.

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvi altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	190,00 mq	212,00 mq	1	212,00 mq	3,35 m	Terra



Cortile	262,00 mq	262,00 mq	0,1	26,20 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,20 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1236	11		C3	1	190	231 mq	843,89 €	Terra	No

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

il sottoscritto CTU, durante il sopralluogo del 15/02/2024 ha cercato di costatare tramite indagine visiva, le condizioni conservative dell'immobile oggetto di stima.

La porzione di capannone industriale, pur essendo utilizzato per uso artigianale, versa in generale in mediocri condizioni conservative, sia nelle sue componenti costruttive strutturali, che di finitura, palesando una condizione di trascuratezza ed abbandono. Questo sia a causa della mancata manutenzione nel corso del tempo e sia per l'azione degli agenti atmosferici.

In particolare si vuole segnalare la presenza del manto di copertura realizzato in lastre di eternit, che viste le condizioni conservative riscontrabili dall'indagine visiva, necessita di un urgente verifica di analisi ed eventuale successiva bonifica ai sensi del D.M. del 6/9/1994.

Gli elementi del sistema di convogliamento delle acque meteoriche, quali converse, gronde e pluviali in PVC, risultano degradati, con rotture che pregiudicano il loro corretto funzionamento.

Le pareti intonacate a cemento esterne risultano grezze e non rifinite, mostrano segni di degrado con rotture e distacchi.

Anche la corte esterna esclusiva sembra in stato di abbandono, con la presenza dei resti di una costruzione realizzata in blocchi in cls. e probabilmente adibita a deposito, di cui non si rinviene traccia negli elaborati autorizzativi, oltre a materiali vari accatastati e cisterne in materiale plastico.

All'interno il controsoffitto impedisce di verificare al sottoscritto le condizioni conservative degli elementi strutturali della copertura, che si presume siano costituiti da un'orditura principale trasversale realizzata in capriate reticolari e quella secondaria con profili longitudinali.

L'interno viene attualmente utilizzato principalmente come magazzino e deposito dalla ditta locataria, anche se sono presenti macchinari per la produzione.

La pavimentazione in piastrelle di gres, originaria della costruzione iniziale, mostra evidenti i segni di usura e vetustà, con rotture, mancanze diffuse e rappezzi eseguiti nel corso del tempo con malte cementizie.

Gli infissi esterni in acciaio verniciato e vetro semplice sono vetusti e necessitano di interventi manutentivi o sostitutivi.

L'impianto elettrico ed illumino-tecnico interni appaiono funzionanti, di recente realizzazione ed a norma.

L'immobile nel suo complesso necessita di un urgente intervento manutentivo, che verifichi e garantisca in principal modo, sia le condizioni di sicurezza strutturale, che quelle igienico sanitarie (vedi la bonifica della copertura in eternit).

Per quanto sopra, visto che il sottoscritto CTU durante il sopralluogo non ha potuto visionare e verificare le condizioni statiche di sicurezza delle strutture di copertura, essendo il sottotetto inaccessibile per la presenza del controsoffitto, segnala la necessità per il nuovo acquirente di procedere, preventivamente al suo utilizzo, ad opere manutentive importanti dell'intera porzione di fabbricato previa verifica puntuale ed approfondita delle reali condizioni di sicurezza e agibilità dell'immobile.

Il sottoscritto prenderà in considerazione i costi necessari per riportare l'immobile alle ordinarie condizioni di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato del cespite.

## PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è porzione di un edificio industriale più ampio e costituito da altre unità immobiliari, con cui condivide le parti comuni funzionali all'uso della proprietà privata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unico accesso alla proprietà si raggiunge tramite una strada privata di altra proprietà adiacente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di fabbricato artigianale sita in prossimità della località Castelferretti, in zona industriale del Comune di Falconara M.ma in Via dello Stadio n. 30.

Il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte integrante, ad un piano fuori terra, è composto da più unità immobiliari destinate sempre a laboratorio artigianale e palazzina residenziale prospiciente la via pubblica. La struttura portante è mista, cemento armato ed acciaio, con setti portanti perimetrali muniti di infissi del tipo a nastro, anch'essi in acciaio verniciato, mentre la copertura è costituita da un'orditura principale in capriate metalliche, struttura secondaria in profili metallici, che sorregge il manto di copertura in lastre di eternit.

necessita di un urgente verifica di analisi ed eventuale successiva bonifica ai sensi del D.M. del 6/9/1994.

Gli elementi del sistema di convogliamento delle acque meteoriche, quali converse, gronde e pluviali in PVC, risultano degradati, con rotture che pregiudicano il loro corretto funzionamento.

Le pareti intonacate a cemento esterne risultano grezze e non rifinite, mostrano inoltre segni di degrado con rotture e distacchi.

La porzione di laboratorio oggetto di stima comunica direttamente con la restante parte dello stesso

edificio, avente identica destinazione, tramite un'ampia apertura interna priva di infisso.

All'interno della porzione di laboratorio esiste un vano destinato a deposito, con apertura munita di porta in legno.

Il locale è completamente controsoffittato con struttura a pannelli in fibra modulari posti ad un'altezza di 3.35 mt..

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche, mentre la pavimentazione interna in piastrelle di gres e probabilmente originaria, presenta rotture e mancanze diffuse con riprese eseguite con malta cementizia.

L'impianto elettrico ed illuminotecnico interni appaiono funzionanti, di recente realizzazione ed a norma. Durante il sopralluogo, il locatario ha dichiarato di essere in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma dell'installatore.

L'accessibilità all'immobile è garantita da una strada privata asfaltata larga circa 3 mt., che da Via dello Stadio porta al cancello d'ingresso in metallo che delimita la proprietà.

Quest'ultima è perimetrata in parte con muro in c.a. con lastre prefabbricate di altezza di 2.30 mt. ed in parte con rete metallica prefabbricata. La corte è in parte pavimentata a cemento nell'area antistante l'ingresso principale del capannone, dove al momento del sopralluogo, sono presenti anche i ruderi di una costruzione in muratura di blocchi in cls. ad un piano, probabilmente destinata a deposito e parzialmente demolita.

L'accesso al capannone, munito di un grande infisso su binario in acciaio verniciato e vetro, è situato sulla parete posta a sud.

In generale l'unità immobiliare in questione e il complesso edilizio di cui è parte si presenta con un buono stato conservativo e di manutenzione.

L'immobile, essendo destinato a laboratorio (cat. catastale C3), rientra tra quelli per cui è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica in caso di passaggio di proprietà, come indicato dal D.Lgs. 192/05 e come modificato da D.Lgs. 311/06. La classe energetica dell'Unità Immobiliare individuata dall'A.P.E. n. 20240522-042018-20786 con validità sino al 22/05/2034, trasmesso alla Regione Marche il 22/05/2024 ed allegato, è la "F".

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/06/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2023
- Scadenza disdetta: 30/11/2022

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Locazione con obbligo di destinazione artigianale.

Si allega il contratto di locazione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* locatore e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduttore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1987 al 12/12/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio SANDRO SCOCCIANTI	27/05/1987	148012	21004
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA		V	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ANCONA	12/06/1987	93	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA DELLA TRASCRIZIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Roma il 18/02/2020  
Reg. gen. 2966 - Reg. part. 409  
Quota: 1/1  
Importo: € 53.106,08

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.553,04

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 24/11/2023\*  
Reg. gen. 25859 - Reg. part. 18281  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del P.R.G. vigente del Comune di Falconara M.ma nell'ambito dell'ATO "B" - Pianura alluvionale (Zona Territoriale Omogenea "B"), in zona SAT B1 - Zona Urbana Definita "2". ed è normato dagli artt. 7,8,9, 24 e 31 delle N.T.A..

Per questa zona il P.R.G. raccoglie i contenuti fondamentali, gli indici, gli usi, i parametri edilizi previsti dal

Piano Particolareggiato per le Aree Produttive (PPAP).

Con la variante al PRG del luglio 2021 sono stati introdotti gli usi C2 e C3.

Insediamiento industriale, artigianale e commerciale caratterizzato da capannoni di piccola e media dimensione, organizzato prevalentemente lungo via del Consorzio (nuova strada provinciale); sono anche presenti piccoli edifici residenziali tra via dell'Industria e il Fossatello.

Presenza di una vasta area pianeggiante all'interno della zona produttiva in parte coltivata e in parte residenziale (villa Ferretti) in cui è presente anche una attività di allevamento avicolo.

Presenza di una vasta area, prevalentemente pubblica, compresa tra il Fossatello e via dell'Artigianato, in gran parte

occupata da attrezzature sportive sia coperte che scoperte; sono carenti l'arredo urbano, la vegetazione arborea e i

parcheggi; da notare la ricca vegetazione spontanea lungo il Fossatello.

## 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. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti del sottoscritto CTU presso gli archivi del Comune di Falconara M.ma in data 28/03/2024 si sono potuti rilevare i seguenti titoli abilitativi dell'immobile oggetto di stima:

\_ Concessione Edilizia n. 5261/107 del 05/12/1967 con la quale è stata autorizzata la costruzione di un laboratorio artigianale.

\_ Deposito del progetto strutturale presso l'ex Ufficio del Genio Civile n. 924/76 del 04/12/1967



D.I.A. N. 546 del 2005 - URB n. 1146 e rilasciata in data 11/01/2006 relativa alla "Sanatoria edilizia per omessa denuncia delle opere di variante alla C.E. n. 5261/107 del 02/12/1967 - Modifiche dimensionali del capannone; Riordino delle aperture esterne; Modifiche distributive interne.

\_ C.I.L.A. (Art. 6 BIS del DPR 380/2001) URB n. 278/2017 n. 214 in data 01/06/2017 relativa ai lavori di manutenzione straordinaria - Frazionamento di parte del laboratorio (sub n. 8) e diversa distribuzione interna.

\_ Certificato di abitabilità del 16/09/1971 relativo all'intero complesso edilizio artigianale.

### **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.

La Concessione Edilizia n. 5261/107 del 05/12/1967 ha autorizzato la costruzione di un fabbricato industriale con destinazione laboratorio e civile abitazione.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva proviene dal frazionamento del laboratorio autorizzato e dalla successiva compravendita dove è individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Ancona alla Partita 7212, Sezione C, Foglio 5, mapp. 1236 sub 1 e 1304, zona 1, Cat. C/2 (magazzino-deposito).

Non risulta agli atti dell'Amministrazione Comunale alcun documento autorizzativo relativo ad un frazionamento antecedente la compravendita di cui sopra, che individuasse l'autonomia edilizia della particella oggetto dell'atto e la relativa destinazione C/2 (magazzino-deposito).

Per quanto sopra, il futuro acquirente, vista la sanabilità di questa difformità, dovrà presentare al SUE del Comune di Falconara M.ma una pratica edilizia in sanatoria del "frazionamento con opere", che oltre ad individuare urbanisticamente la particella (sub 11), la regolarizzi sotto il profilo edilizio ed igienico-sanitario con la creazione di servizi igienici ed impianto idro-sanitario a norma con il REC.

Il costo presente delle operazioni di sanatoria si stimano in circa € 2.500,00 comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, dell'aggiornamento della planimetria catastale e delle spese tecniche relative.

A parere dello scrivente, visto lo stato di degrado rilevato, la mancata manutenzione nel tempo del capannone industriale, lo stesso dovrà essere oggetto, da parte del futuro acquirente, di importanti interventi manutentivi al fine di garantire la sicurezza e fruibilità agli occupanti degli stessi ambienti. Tali interventi saranno presi in considerazione nella successiva determinazione del valore di stima.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Stadio, 30  
Trattasi di porzione di fabbricato artigianale sita in prossimità della località Castelferretti, in zona industriale del Comune di Falconara M.ma. in Via dello Stadio n. 30. Il complesso edilizio, di cui fa parte integrante ed ad un piano fuori terra, è composto da più unità immobiliari destinate sempre a laboratorio artigianale oltre ad una palazzina residenziale prospiciente la via pubblica. La struttura portante è mista, cemento armato ed acciaio, con setti portanti perimetrali muniti di infissi del tipo a nastro, anch'essi in acciaio verniciato, mentre la copertura è costituita da capriate metalliche, struttura secondaria che sorregge il manto di copertura in lastre di eternit. La porzione di laboratorio oggetto di stima comunica direttamente con la restante parte dello stesso edificio avente identica destinazione tramite un'ampia apertura interna priva di infisso. All'interno della porzione di laboratorio esiste un vano destinato a deposito, con apertura munita di porta in legno. Il locale è completamente controsoffittato con struttura a pannelli in fibra modulari. L'accessibilità all'immobile è garantita da una strada privata asfaltata larga circa 3 mt., che da Via dello Stadio porta al cancello d'ingresso in metallo che delimita la proprietà. Quest'ultima è delimitata in parte con muro in c.a. con lastre prefabbricate di altezza di 2,30 mt. ed in parte con rete metallica prefabbricata. La corte è in parte pavimentata a cemento nell'area antistante l'ingresso principale del capannone, dove al momento del sopralluogo, sono presenti anche i ruderi di una costruzione in muratura di blocchi in cls. ad un piano, probabilmente destinata a deposito e parzialmente demolita. L'immobile ricade in zona di completamento dell'area industriale - artigianale - commerciale (zona CIAF). Inseadimento industriale, artigianale e commerciale caratterizzato da capannoni di piccola e media dimensione, organizzato prevalentemente lungo via del Consorzio (nuova strada provinciale); sono anche presenti piccoli edifici residenziali tra via dell'Industria e il Fossatello. Presenza di una vasta area pianeggiante all'interno della zona produttiva in parte coltivata e in parte residenziale (villa Ferretti) in cui è presente anche una attività di allevamento avicolo. Presenza di una vasta area, prevalentemente pubblica, compresa tra il Fossatello e via dell'Artigianato, in gran parte occupata da attrezzature sportive sia coperte che scoperte; sono carenti l'arredo urbano, la vegetazione arborea e i parcheggi; da notare la ricca vegetazione spontanea lungo il Fossatello. Per questa zona il P.R.G. raccoglie i contenuti fondamentali, gli indici, gli usi, i parametri edilizi previsti dal Piano Particolareggiato per le Aree Produttive (PPAP). Da segnalare le vicinanza con le principali vie di comunicazione carrabili, la S.S. 16, il casello autostradale dell'A14 Ancona Nord e dell'Aeroporto di Falconara M.ma "Raffaello Sanzio".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1236, Sub. 11, Categoria C3, Graffato No  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 95.280,00



Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare.

A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre 2023 (cfr. Allegato), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Laboratori" ubicate nella zona in questione e in condizioni conservative "Normali", che varia da €/mq 425 a €/mq 540.

Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del mediocre stato di conservazione del capannone e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viarie principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, delle opere di urbanizzazione secondaria presenti nelle vicinanze, che qualificano il sistema degli spazi pubblici, quali parchi, scuole e spazi di relazione, tenuto conto dell'epoca di costruzione, della corte annessa, possiamo desumere, che per le unità immobiliari a destinazione simile a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di € 400 al metro quadrato.

L'immobile oggetto di stima proviene da un frazionamento di un bene più ampio, che non si rinviene presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale. Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale è possibile regolarizzare la situazione dal punto di vista edilizio-urbanistico. Pertanto il nuovo proprietario dovrà procedere alla sanatoria presso il SUE mediante deposito di apposita CILA in sanatoria con opere, il cui costo viene stimato in via presunta in € 2.000 comprensivo del pagamento della sanzione e delle spese tecniche necessarie. Il costo potrebbe variare in funzione dell'intervento di adeguamento previsto dal richiedente.

Il valore stimato tiene conto inoltre delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE", come le opere di bonifica, smaltimento a discarica dei materiali ivi stoccati, la rimozione dei ruderi del vecchio deposito parzialmente demolito e lo sgombrò e pulizia dell'intero immobile. Nel determinare il valore di stima è stato dedotto inoltre il costo per la verifica e manutenzione degli infissi esterni esistenti, la bonifica della copertura in eternit mediante "incapsulamento" (€ 17.00/mq.) ai sensi del D.M. del 6/9/94, la mancanza di garanzia per vizi occulti, gli oneri tributari e per le spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie presso l'Amministrazione Comunale, l'U.T.E. relative alle opere manutentive da eseguire.

Il valore dell'immobile considera infine le risultanze dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato n. 20240522-042018-20786 con validità sino al 22/05/2034, trasmesso alla Regione Marche il 22/05/2024, con classe energetica "F".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Falconara Marittima (AN) - Via Stadio, 30	238,20 mq	400,00 €/mq	€ 95.280,00	100,00%	€ 95.280,00
Valore di stima:					€ 95.280,00



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

Ancona, li 02/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Volpini Maurizio



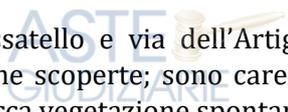
**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Stadio, 30  
Trattasi di porzione di fabbricato artigianale sita in prossimità della località Castelferretti, in zona industriale del Comune di Falconara M.ma. in Via dello Stadio n. 30. Il complesso edilizio, di cui fa parte integrante ed ad un piano fuori terra, è composto da più unità immobiliari destinate sempre a laboratorio artigianale oltre ad una palazzina residenziale prospiciente la via pubblica. La struttura portante è mista, cemento armato ed acciaio, con setti portanti perimetrali muniti di infissi del tipo a nastro, anch'essi in acciaio verniciato, mentre la copertura è costituita da capriate metalliche, struttura secondaria che sorregge il manto di copertura in lastre di eternit. La porzione di laboratorio oggetto di stima comunica direttamente con la restante parte dello stesso edificio avente identica destinazione tramite un'ampia apertura interna priva di infisso. All'interno della porzione di laboratorio esiste un vano destinato a deposito, con apertura munita di porta in legno. Il locale è completamente controsoffittato con struttura a pannelli in fibra modulari. L'accessibilità all'immobile è garantita da una strada privata asfaltata larga circa 3 mt., che da Via dello Stadio porta al cancello d'ingresso in metallo che delimita la proprietà. Quest'ultima è delimitata in parte con muro in c.a. con lastre prefabbricate di altezza di 2.30 mt. ed in parte con rete metallica prefabbricata. La corte è in parte pavimentata a cemento nell'area antistante l'ingresso principale del capannone, dove al momento del sopralluogo, sono presenti anche i ruderi di una costruzione in muratura di blocchi in cls. ad un piano, probabilmente destinata a deposito e parzialmente demolita. L'immobile ricade in zona di completamento dell'area industriale - artigianale - commerciale (zona CIAF). Insediamento industriale, artigianale e commerciale caratterizzato da capannoni di piccola e media dimensione, organizzato prevalentemente lungo via del Consorzio (nuova strada provinciale); sono anche presenti piccoli edifici residenziali tra via dell'Industria e il Fossatello. Presenza di una vasta area pianeggiante all'interno della zona produttiva in parte coltivata e in parte residenziale (villa Ferretti) in cui è presente anche una attività di allevamento avicolo. Presenza di una vasta area, prevalentemente pubblica, compresa tra il Fossatello e via dell'Artigianato, in gran parte occupata da attrezzature sportive sia coperte che scoperte; sono carenti l'arredo urbano, la vegetazione arborea e i parcheggi; da notare la ricca vegetazione spontanea lungo il Fossatello. Per questa zona il P.R.G. raccoglie i contenuti fondamentali, gli indici, gli usi, i parametri edilizi previsti dal Piano Particolareggiato per le Aree Produttive (PPAP). Da segnalare la vicinanza con le principali vie di comunicazione carrabili, la S.S. 16, il casello autostradale dell'A14 Ancona Nord e dell'Aeroporto di Falconara M.ma "Raffaello Sanzio". Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1236, Sub. 11, Categoria C3, Graffato No L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del P.R.G. vigente del Comune di Falconara M.ma nell'ambito dell'ATO "B" - Pianura alluvionale (Zona Territoriale Omogenea "B"), in zona SAT B1 - Zona Urbana Definita "2". ed è normato dagli artt. 7,8,9, 24 e 31 delle N.T.A.. Per questa zona il P.R.G. raccoglie i contenuti fondamentali, gli indici, gli usi, i parametri edilizi previsti dal Piano Particolareggiato per le Aree Produttive (PPAP). Con la variante al PRG del luglio 2021 sono stati introdotti gli usi C2 e C3. Insediamento industriale, artigianale e commerciale caratterizzato da capannoni di piccola e media dimensione, organizzato prevalentemente lungo via del Consorzio (nuova strada provinciale); sono anche presenti piccoli edifici residenziali tra via dell'Industria e il Fossatello. Presenza di una vasta area pianeggiante all'interno della zona produttiva in parte coltivata e in parte residenziale (villa Ferretti) in cui è presente anche una attività di allevamento avicolo. Presenza di una vasta area,





prevalentemente pubblica, compresa tra il Fossatello e via dell'Artigianato, in gran parte occupata da attrezzature sportive sia coperte che scoperte; sono carenti l'arredo urbano, la vegetazione arborea e i parcheggi; da notare la ricca vegetazione spontanea lungo il Fossatello.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Stadio, 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1236, Sub. 11, Categoria C3, Graffato No	<b>Superficie</b>	238,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>il sottoscritto CTU, durante il sopralluogo del 15/02/2024 ha cercato di costatare tramite indagine visiva, le condizioni conservative dell'immobile oggetto di stima. La porzione di capannone industriale, pur essendo utilizzato per uso artigianale, versa in generale in mediocri condizioni conservative, sia nelle sue componenti costruttive strutturali, che di finitura, palesando una condizione di trascuratezza ed abbandono. Questo sia a causa della mancata manutenzione nel corso del tempo e sia per l'azione degli agenti atmosferici. In particolare si vuole segnalare la presenza del manto di copertura realizzato in lastre di eternit, che viste le condizioni conservative riscontrabili dall'indagine visiva, necessita di un urgente verifica di analisi ed eventuale successiva bonifica ai sensi del D.M. del 6/9/1994. Gli elementi del sistema di convogliamento delle acque meteoriche, quali converse, gronde e pluviali in PVC, risultano degradati, con rotture che pregiudicano il loro corretto funzionamento. Le pareti intonacate a cemento esterne risultano grezze e non rifinite, mostrano segni di degrado con rotture e distacchi. Anche la corte esterna esclusiva sembra in stato di abbandono, con la presenza dei resti di una costruzione realizzata in blocchi in cls. e probabilmente adibita a deposito, di cui non si rinviene traccia negli elaborati autorizzativi, oltre a materiali vari accatastati e cisterne in materiale plastico. All'interno il controsoffitto impedisce di verificare al sottoscritto le condizioni conservative degli elementi strutturali della copertura, che si presume siano costituiti da un'orditura principale trasversale realizzata in capriate reticolari e quella secondaria con profili longitudinali. L'interno viene attualmente utilizzato principalmente come magazzino e deposito dalla ditta locataria, anche se sono presenti macchinari per la produzione. La pavimentazione in piastrelle di gres, originaria della costruzione iniziale, mostra evidenti i segni di usura e vetustà, con rotture, mancanze diffuse e rappezzi eseguiti nel corso del tempo con malte cementizie. Gli infissi esterni in acciaio verniciato e vetro semplice sono vetusti e necessitano di interventi manutentivi o sostitutivi. L'impianto elettrico ed illuminotecnico interni appaiono funzionanti, di recente realizzazione ed a norma. L'immobile nel suo complesso necessita di un urgente intervento manutentivo, che verifichi e garantisca in principal modo, sia le condizioni di sicurezza strutturale, che quelle igienico sanitarie (vedi la bonifica della copertura in eternit). Per quanto sopra, visto che il sottoscritto CTU durante il sopralluogo non ha potuto visionare e verificare le condizioni statiche di sicurezza delle strutture di copertura, essendo il sottotetto inaccessibile per la presenza del controsoffitto, segnala la necessità per il nuovo acquirente di procedere, preventivamente al suo utilizzo, ad opere manutentive importanti dell'intera porzione di fabbricato previa verifica puntuale ed approfondita delle reali condizioni di sicurezza e agibilità dell'immobile. Il sottoscritto prenderà in considerazione i costi necessari per riportare l'immobile alle ordinarie condizioni di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato del cespite.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di porzione di fabbricato artigianale sita in prossimità della località Castelferretti, in zona industriale del Comune di Falconara M.ma. in Via dello Stadio n. 30. Il complesso edilizio, di cui fa parte integrante ed ad un piano fuori terra, è composto da più unità immobiliari destinate sempre a laboratorio artigianale oltre ad una palazzina residenziale prospiciente la via pubblica. La struttura portante è mista, cemento armato ed acciaio, con setti portanti perimetrali muniti di infissi del tipo a nastro, anch'essi in acciaio verniciato, mentre la copertura è costituita da capriate metalliche, struttura secondaria che sorregge il manto di copertura in lastre di eternit. La porzione di laboratorio oggetto di stima comunica direttamente con la restante parte dello stesso edificio avente identica destinazione tramite un'ampia apertura interna priva di infisso. All'interno della porzione di laboratorio esiste un vano destinato a deposito, con apertura munita di porta in legno. Il locale è completamente controsoffittato con struttura a pannelli in fibra modulari. L'accessibilità all'immobile è garantita da una strada privata asfaltata larga circa 3 mt., che da Via dello Stadio porta al cancello d'ingresso in metallo che delimita la proprietà. Quest'ultima è delimitata in parte con muro in c.a. con lastre prefabbricate di altezza di 2.30 mt. ed in parte con rete metallica prefabbricata. La corte è in parte pavimentata a cemento nell'area antistante l'ingresso principale del capannone, dove al momento del sopralluogo, sono presenti anche i ruderi di una costruzione in muratura di blocchi in cls. ad un piano, probabilmente destinata a deposito e parzialmente demolita. L'immobile ricade in zona di completamento dell'area industriale - artigianale - commerciale (zona CIAF). Inseadimento industriale, artigianale e commerciale caratterizzato da capannoni di piccola e</p>		

	<p>media dimensione, organizzato prevalentemente lungo via del Consorzio (nuova strada provinciale); sono anche presenti piccoli edifici residenziali tra via dell'Industria e il Fossatello. Presenza di una vasta area pianeggiante all'interno della zona produttiva in parte coltivata e in parte residenziale (villa Ferretti) in cui è presente anche una attività di allevamento avicolo. Presenza di una vasta area, prevalentemente pubblica, compresa tra il Fossatello e via dell'Artigianato, in gran parte occupata da attrezzature sportive sia coperte che scoperte; sono carenti l'arredo urbano, la vegetazione arborea e i parcheggi; da notare la ricca vegetazione spontanea lungo il Fossatello. Per questa zona il P.R.G. raccoglie i contenuti fondamentali, gli indici, gli usi, i parametri edilizi previsti dal Piano Particolareggiato per le Aree Produttive (PPAP). Da segnalare le vicinanze con le principali vie di comunicazione carrabili, la S.S. 16, il casello autostradale dell'A14 Ancona Nord e dell'Aeroporto di Falconara M.ma "Raffaello Sanzio".</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

