

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa.....	5
<b>Lotto 1.....</b>	<b>6</b>
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Lotto 2.....</b>	<b>16</b>
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20



Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
Descrizione .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità .....	28
Confini.....	28
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali .....	29
Precisazioni.....	30
Patti.....	30
Stato conservativo .....	30
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia .....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	36
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	46
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.</b> .....	47
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 118.730,63</b> .....	47
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 155.786,17</b> .....	47
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 107.193,07</b> .....	48



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
<b>Bene N° 1</b> - Struttura assistenziale ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T....	50
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3	
.....	51



In data 06/05/2024, il sottoscritto Geom. Fratini Francesco, con studio in Via Madonna degli Angeli, 7 - 60013 - Corinaldo (AN), email [frainfinito@libero.it](mailto:frainfinito@libero.it); [geom.fratinifrancesco@gmail.com](mailto:geom.fratinifrancesco@gmail.com), PEC [f.fratini@pecgeometrian.it](mailto:f.fratini@pecgeometrian.it), Tel. 339 1388034, Fax 071 67314, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T (Coord. Geografiche: NORD: 43°37'50 - EST: 13°23'30)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T (Coord. Geografiche: NORD: 43°37'50 - EST: 13°23'30)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3 (Coord. Geografiche: NORD: 43°37'96" - EST: 13°23'66")



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Stamura, 12.

Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage.

L'unità immobiliare consiste in un Centro Ambulatoriale di Riabilitazione dell'ente ASUR Azienda Sanitaria Unica Regionale- Area Vasta nr.2 disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via Stamura,12, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno.

Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare.

Il negozio lungo la via principale dispone di un ingresso e due finestre, oltre a un portico ad uso esclusivo posto nell'ingresso.

Internamente, il locale ha una complessa distribuzione suddivisa in: un accesso con sala di attesa, un front office, un ufficio, 4 locali per fisioterapia, una palestra, 2 spogliatoi, un bagno con antibagno, un piccolo magazzino e 3 box, il tutto unito da un disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

CONFINI

Il negozio ha un solo affaccio su via Stamura, 12 in direzione NORD tutti gli altri lati sono in adiacenza con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Centro Ambulatoriale	206,00 mq	226,60 mq	1	226,60 mq	3,10 m	T
Terrazza	27,70 mq	27,70 mq	0,25	6,92 mq	0,00 m	T
Portico	22,80 mq	22,80 mq	0,30	6,84 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>240,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>240,36 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1997 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl. 1, Cons. 334 Rendita € 12.713,00 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl. 1, Cons. 334 Rendita € 7.296,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl. 1, Cons. 334 Superficie catastale 406 mq Rendita € 7.296,61

		Piano T
Dal 08/02/2016 al 20/09/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 334 Superficie catastale 365 mq Rendita € 7.296,61 Piano T
Dal 20/09/2016 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 358 Superficie catastale 366 mq Rendita € 7.820,91 Piano T
Dal 26/02/2018 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 342 Superficie catastale 336 mq Rendita € 7.471,38 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	498	4		C1	1	210		4587,69 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

- Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 06.05.2024, accettato con comunicazione (via pec) del 08/05/2024, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Falconara Marittima, via F.lli Rosselli, 28 il giorno 28.05.2024 alle ore 16:30 con esito negativo, in quanto il locali chiusi. Viene ripetuto il sopraluogo in data 05.07.2024 alle ore 14:30 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (all.1\_01 e all.1\_02) e le caratteristiche dell'edificio (all.1\_03).

Si è provveduto anche alla ricerca urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Falconara Marittima attraverso la Pec del 25.05.2024 (all.1\_04)

Si è provveduto a richiedere i documenti necessari per la redazione del APE all'ente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* affittuari dee locali attraverso l'invio di una pec del 25.05.2024 con esito negativo. (all.1\_05)

Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Falconara Marittima. (all.1\_06 - all.1\_07 - all.1\_08)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Il Centro Ambulatoriale di Riabilitazione è posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1968 ha caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacati esternamente e internamente.

Le pavimentazioni sono in laminato tipo legno, i servizi igienici sono in gres-porcellanato nel retro si trova anche un piccolo cortile esterno cementato. (vedi documentazione fotografica)

Le pareti sono tinteggiate a tempera come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio.

L'impianto termico è presente con l'installazione di una pompa di calore posta nel cortile sul retro. Sono stati richiesti, con esito negativo, i documenti per redigere l'Ape così come la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

L'intero locale è in uno buono stato conservativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni tra le altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero cemento.

L'esposizione dell'edificio è in direzione NORD, mentre gli antri tre lati sono in aderenza con altre unità immobiliare, senza nessun collegamento e nessun affaccio.

L'altezza netta dei locali è di ml. 3.10 mentre il disimpegno è di ml. 2.40

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, la copertura è piana.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in blocchi, intonacato e tinteggiatura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
10 di 52

Gli infissi sono in alluminio datati con vetro camera doppio.

Le pavimentazioni sono in gress porcellanato, di forma rettangolare così come nel bagno.

L'impianto termico è presente con l'istallazione di una pompa di calore posta nel cortile sul retro. Sono stati richiesti, con esito negativo, i documenti per redigere l'Ape così come la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

L'impianto idrico esiste ed è a norma.

La rete fognaria interna è esistente e coinvolge alla rete fognaria pubblica.

Esternamente l'edificio è tinteggiato a tempera di colore chiaro, mentre il portico esclusivo del negozio è completamente rivestito con piastrella in cotto di colore chiaro.

Si allega una accurata documentazione fotografica sia interna che esterna per visionare l'immobile oggetto di valutazione. (all.1\_09)

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.400,00

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto alla ditta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il contratto è stato stipulato in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinnovabile per pari periodo a seguito di espressa manifestazione di volontà delle parti (prossima scadenza il 01.12.29) inoltre il contratto non risulta registrato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1997 al 21/11/2004	**** Omissis ****	TITOLO DI PROPRIETA' ANTECEDENTE IL VENTENNIO			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/11/2004 al 16/02/2012	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DENUNCIA PER PASSAGGIO CAUSA MORTE	21/12/2005	16067.2/2005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 16/02/2012 al 01/10/2024	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DENUNCIA PER PASSAGGIO CAUSA MORTE	24/09/2012	8622.1/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

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 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

**• IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 28/09/2016

Reg. gen. 17655 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 280.000,00

Spese: € 280.000,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO

Data: 23/09/2016

N° repertorio: 24866

N° raccolta: 25193

**• IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 23/05/2018

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 30.000,00

Spese: € 15.000,00

Percentuale interessi: 1,75 %

Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO

Data: 23/05/2018

N° repertorio: 87424

N° raccolta: 26925

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**  
Trascritto a ANCONA il 05/01/2006  
Reg. gen. 517 - Reg. part. 475  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**  
Trascritto a ANCONA il 10/09/2012  
Reg. gen. 18886 - Reg. part. 13095  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI ERIDITA'**  
Trascritto a ANCONA il 28/09/2016  
Reg. gen. 17654 - Reg. part. 112259  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ECECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2024  
Reg. gen. 4926 - Reg. part. 3560

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5, e distinto al foglio 5 mappale 1631 è posto nel vigente PRG del comune di Falconara Marittima in zona ZUR1, si allega stralcio del PRG (all.10xx) e estratto del delle norme urbanistiche (all. xxx)

### Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualificazione)

parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

- L'edificio è stato costruito con licenza edilizia nr. 5881/189 del 02.08.1969, intervento di costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in via Stamura.
- In data 27.08.1970 viene rilasciato nulla osta per la variante alla licenza edilizia nr. 5881/189 del 02.08.1969 (all.1\_10 licenza edilizia+variante)

In data 02/04/1971 prot. 6372 viene rilasciata l'autorizzazione del genio civile di Ancona per eseguire le opere strutturali in variante. (all.1\_11 deposito strutturale)

L'agibilità viene rilasciata in data 11.10.1972 (all.1\_12 agibilità)

in data 17.05.2016 viene presentata una sanatoria nr. 245/2016 prot. 17646 per lavori interni, eseguiti dopo il 2011,

per i quali non risultano negli archivi comunali atti autorizzativi. I locali sono stati concessi in locazione all'ASUR, con contratto in data 01/12/2011 (all.1\_13 sanatoria e planimetria approvata)

### **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 situazione attuale corrisponde urbanisticamente in base a quanto presente nella sanatoria nr. 245/2016 prot. 17646.

la situazione catastale e conforme al progetto.

Non è possibile redigere l'APE in quanto manca il libretto di impianto.

La richiesta dei documenti necessari, all'ente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* affittuario dei locali attraverso l'invio di una pec del 25.05.2024,(all.1\_05) ha dato esito negativo, senza nessuna risposta.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Fratelli Rosselli, 28.

Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage.

L'unità immobiliare consiste in un negozio disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via F.lli Rosselli, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno.

Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare.

Il negozio lungo la via principale dispone di 2 ingressi e 5 vetrate, oltre a un portico ad uso esclusivo per tutta la lunghezza del prospetto.

Internamente, il locale ha una zona destinata alla vendita, sul retro e disposto un magazzino con i servizi igienici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

## CONFINI

Il negozio ha un solo affaccio su via F.lli Rosselli in direzione NORD-EST tutti gli altri lati sono in adiacenza con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	249,10 mq	269,90 mq	1	269,90 mq	3,10 m	T
Magazzino	98,90 mq	107,80 mq	0,50	53,90 mq	3,10 m	T
Servizi igienici	2,78 mq	4,30 mq	1	4,30 mq	3,10 m	T
Terrazza	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	T
Portico	80,00 mq	82,00 mq	0,30	24,90 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>354,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>354,32 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1997 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 334 Rendita € 12.713,00 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 334 Rendita € 7.296,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 334 Superficie catastale 406 mq

		Rendita € 7.296,61 Piano T
Dal 08/02/2016 al 20/09/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 334 Superficie catastale 365 mq Rendita € 7.296,61 Piano T
Dal 20/09/2016 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 358 Superficie catastale 366 mq Rendita € 7.820,91 Piano T
Dal 26/02/2018 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Zc. 2 Categoria C1 Cl.1, Cons. 342 Superficie catastale 336 mq Rendita € 7.471,38 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato
	5	498	43		C1	1	342		7471,38 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 06.05.2024, accettato con comunicazione (via pec) del 08/05/2024, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Falconara Marittima, via F.lli Rosselli, 28 il giorno 29.06.2024 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (all.2\_01) e le caratteristiche dell'edificio (all.2\_02).

Si è provveduto anche alla ricerca urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Falconara Marittima

attraverso la Pec del 25.05.2024 (all.2\_03)

Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Falconara Marittima.

(all.2\_04 - all.2\_05 - all.2\_06)

## PATTI

Non risultano patti in essere, né altre condizioni da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Il negozio è posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1968 ha caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacati esternamente e internamente.

Le pavimentazioni sono in gress-porcellanato suddiviso in due ambienti zona vendita e zona magazzino con servizi igienici nel retro si trova anche un piccolo cortile esterno cementato. (vedi documentazione fotografica)

Le pareti sono tinteggiate a tempera come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio.

L'impianto termico è presente con l'installazione di due pompe di calore una posta nel cortile sul retro a gestisce un ventilconvettore a servizio del magazzino, mentre la seconda pompa di calore e posta nel portico principale delimitata da una recinzione in ferro e gestisce i tre ventilconvettori della zona vendite. Esistono sia l'Ape che la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

Il negozio è in uno buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni tra le altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero cemento.

L'esposizione dell'edificio è in direzione NORD-EST, mentre gli antri tre lati sono in aderenza con altre unità immobiliare, senza nessun collegamento e nessun affaccio.

L'altezza netta dei locali (sia la zona vendita che il magazzino), è di ml. 3.10

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, la copertura è piana.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in blocchi, intonacato e tinteggiatura.

Gli infissi sono in alluminio datati con vetro camera doppio.

Le pavimentazioni sono in gress porcellanato, di forma rettangolare così come nel bagno.

L'impianto termico è presente con l'istallazione di due pompe di calore una posta nel cortile sul retro a gestisce un ventilconvettore a servizio del magazzino, mentre la seconda pompa di calore è posta nel portico principale delimitata da una recinzione in ferro e gestisce i tre ventilconvettori della zona vendite. Esistono sia l'Ape che la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

L'impianto idrico esiste ed è a norma.

La rete fognaria interna è esistente e coinvolge alla rete fognaria pubblica.

Esternamente l'edificio è tinteggiato a tempera di colore chiaro, mentre il portico esclusivo del negozio è completamente rivestito con piastrella in cotto di colore chiaro.

Si allega una accurata documentazione fotografica sia interna che esterna per visionare l'immobile oggetto di valutazione. (all.2\_07)

## 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: 31/01/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2018

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto alla ditta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1997 al 21/11/2004	**** Omissis****	TITOLO DI PROPRIETA' ANTECEDENTE IL VENTENNIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2004 al 16/02/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENUNCIA PER PASSAGGIO CAUSA MORTE	21/12/2005	16067.2/2005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2012 al 01/10/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENUNCIA PER PASSAGGIO CAUSA MORTE	24/09/2012	8622.1/2012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- 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 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 28/09/2016  
Reg. gen. 17655 - Reg. part. 2956  
Quota: 1/1  
Importo: € 560.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 280.000,00  
Spese: € 280.000,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO  
Data: 23/09/2016  
N° repertorio: 24866  
N° raccolta: 25193

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 23/05/2018  
Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1393  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 30.000,00  
Spese: € 15.000,00  
Percentuale interessi: 1,75 %  
Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO  
Data: 23/05/2018  
N° repertorio: 87424  
N° raccolta: 26925

#### Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**

Trascritto a ANCONA il 05/01/2006  
Reg. gen. 517 - Reg. part. 475  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**

Trascritto a ANCONA il 10/09/2012  
Reg. gen. 18886 - Reg. part. 13095  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a ANCONA il 28/09/2016

Reg. gen. 17654 - Reg. part. 112259

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ECECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2024

Reg. gen. 4926 - Reg. part. 3560

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5, e distinto al foglio 5 mappale 1631 è posto nel vigente PRG del comune di Falconara Marittima in zona ZUR1, si allega stralcio del PRG (all.2\_08)

Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualificazione)

parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di

adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo.

Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

## 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'edificio è stato costruito con licenza edilizia nr. 5881/189 del 02.08.1969, intervento di costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in via Stamura.

- In data 27.08.1970 viene rilasciato nulla osta per la variante alla licenza edilizia nr. 5881/189 del 02.08.1969 (all.2\_09 licenza edilizia+variante)

In data 02/04/1971 prot. 6372 viene rilasciata l'autorizzazione del genio civile di Ancona per eseguire le opere strutturali in variante. (all.2\_10 deposito strutturale)

L'agibilità viene rilasciata in data 11.10.1972 (all.2\_11 agibilità)

- in data 05.10.2010 viene presentata una sanatoria nr. 528/2010 prot. 50133 per lavori per la regolarizzazione

di un abuso consistente nell'installazione di elementi in facciata che alterano l'aspetto esteriore dell'immobile (all.2\_09 sanatoria e planimetria approvata)

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 sanatoria nr. 528/2010 prot. 50133 risulta essere l'ultima autorizzazione presentata (per verifica il 21.10.2024 si è eseguito un ulteriore sopraluogo all'ufficio tecnico del comune di Falconara Marittima) dove legittima l'ultimo stato autorizzato dell'unità immobiliare (all.2\_12 sanatoria e planimetria approvata)

Dallo stato dei luoghi si evidenziano varie modifiche:

- Il locale è occupato con regolare contratto di affitto dalla ditta, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che utilizza l'us. ad uso negozio per abbigliamento, urbanisticamente risulta destinato a supermercato di alimenti.
- la divisione interna risulta diversa, non esistono i locali di lavorazione, il bagno risulta conforme.

Le modifiche eseguite dovranno essere sanate urbanisticamente con una pratica edilizia in sanatoria. Catastalmente si evidenziano alcune modifiche dimensionali dei pilastri.

#### DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per la sistemazione dei divisori interni.

#### 1.PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

- Sanzione amministrativa "COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA" art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e si inquadra nel paragrafo d) Qualificazione dell'intervento al punto D.3 intervento realizzato (art. 6-bis comma 5 del d.P.R: 380/01) euro 1.000,00
  - Diritti di segreteria per la presentazione euro 100,00
  - Presentazione della comunicazione inizio attività in sanatoria svolta da tecnico abilitato comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.500,00
- Totale pratica edilizia in sanatoria euro 2.600,00

#### 2. VARIAZIONE CATASTALE

Presentazione di variazione catastale  
comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 960,00  
Spese catastali euro 50,00  
Totale variazione catastale euro 1.010,00

TOTALE DEPREZZAMENTO euro 3.610,00

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE®





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3

## DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5.

L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 10) ed è posto interamente al piano terzo (distinto al foglio 5 mappale 1631 sub.8) tranne una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile attraverso la scala e il corridoio condominiali.

Il portone principale, posto lungo la via pubblica, conduce all'atrio e alla scala condominiale.

L'accesso interno all'abitazione si trova nel pianerottolo del terzo piano. L'appartamento ha accesso diretto nel soggiorno, da dove si accede alla cucina e al reparto notte.

Nella cucina si trova un piccolo ripostiglio e un accesso al l'unico balcone dell'appartamento dove è posta anche la caldaia.

Il reparto notte è suddiviso in tre camere, un bagno e un ripostiglio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

## CONFINI



l'appartamento in oggetto è posto al terzo piano:

al piano terzo nello stesso livello l'appartamento è di proprietà dei



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,50 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	3,96 mq	3,96 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	3
Cantina	1,00 mq	1,00 mq	0,2	0,20 mq	2,80 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1631, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 Rendita € 885,72 Piano 3
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1631, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 Rendita € 885,72 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 1631, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl. 4, Cons. 7 Rendita € 885,72 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CE)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceos.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1631	8	2	A2	4	7	134 mq	885,72 €	3	

### Corrispondenza catastale

si allegano i documenti catastali: visura catastale (all.3\_04) vax (all.3\_05) planimetria catastale (all.3\_06)

### PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 06.05.2024, accettato con comunicazione (via pec) del 08/05/2024, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in falconara Marittima, via 4 Novembre, 5 il giorno 29.06.2024 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopralluogo (all.3\_01) e le caratteristiche dell'edificio (all.3\_02).

Si è provveduto anche alla ricerca urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Falconara Marittima attraverso la Pec del 25.05.2024 (all.1\_04)

Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Falconara Marittima.

(all.3\_04 - all.3\_05 - all.3\_06)

### PATTI

Non risultano patti in essere, né altre condizioni da segnalare.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1959 a caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacati esternamente e internamente.

Le pavimentazioni sono in gress-porcellanato in cucina, in bagno e nel ripostiglio, in legno in tutti gli altri ambienti, le pareti sono tinteggiate a tempera come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio.

L'impianto termico esiste, con elementi riscaldanti in ghisa, la caldaia alimentata a metano è posizionata nel balcone della cucina. Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

In generale l'appartamento è in uno buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'appartamento sono le scale, l'ascensore e il corridoio al piano interrato necessario per raggiungere la cantina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero cemento.

L'esposizione dell'edificio è NORD-SUD sui due prospetti con finestre, mentre le altre due pareti in aderenza gli appartamenti confinati.

L'altezza netta dei locali abitati è di ml. 3.00

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è piana.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in blocchi, intonacato e tinteggiatura.

Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio, sono esistenti serrandine in pvc.

Le pavimentazioni, nella zona giorno e nella camere sono in legno, sono in gress porcellanato, nel bagno, nella cucina e nel ripostiglio così come i rivestimenti.

Le pareti sono tinteggiate a tempera.

L'impianto termico esiste, con elementi riscaldanti in ghisa, la caldaia alimentata a metano è posizionata nel balcone della cucina. Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

L'impianto idrico esiste ed è a norma.

La rete fognaria interna è esistente e coinvolge alla rete fognaria pubblica.

Si allega una accurata documentazione fotografica sia interna che esterna per visionare l'immobile oggetto di valutazione. (all.3\_07)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*-residente-debitore-proprietaria-nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

e dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*-residente coniuge della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 21/11/2004	**** Omissis ****	DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2004 al 16/02/2012	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2012 al 11/09/2024	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- 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 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 28/09/2016  
Reg. gen. 17655 - Reg. part. 2956  
Quota: 1/1  
Importo: € 560.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 280.000,00  
Spese: € 280.000,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO  
Data: 23/09/2016  
N° repertorio: 24866  
N° raccolta: 25193

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 23/05/2018  
Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1393  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 30.000,00  
Spese: € 15.000,00  
Percentuale interessi: 1,75 %  
Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO  
Data: 23/05/2018  
N° repertorio: 87424  
N° raccolta: 26925

### Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**  
Trascritto a ANCONA il 10/09/2012  
Reg. gen. 18886 - Reg. part. 13095  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2024  
Reg. gen. 4926 - Reg. part. 3560

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5, e distinto al foglio 5 mappale 1631 è posto nel vigente PRG del comune di Falconara Marittima in zona ZUR1, si allega stralzo del PRG (all.10xx) e estratto del delle norme urbanistiche (all. xxx)

#### Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualficazione)

parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di

adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo.

Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

Si allega stralcio del prg con legenda (all.3\_07)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia nr. 3434/26 del 11.06.1958, intervento di costruzione di un fabbricato di civile abitazione. (all.3\_10 concessione edilizia e planimetria)

In data 11/06/1958 prot. 11295 viene rilasciata l'autorizzazione del genio civile di Ancona per eseguire le opere strutturali. (all.3\_11 deposito strutturale)

**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.

L'unica autorizzazione presente nel fabbricato risulta essere la concessione rilasciata nel 1959.  
Dallo stato dei luoghi si evidenziano varie modifiche interne:

- Il soggiorno è privo di ingresso e di corridoio e risulta un unico locale
- nella cucina non esiste il locale retrocucina
- nel bagno non è presente il divisorio che delimita l'antibagno.

Le modifiche eseguite dovranno essere sanate urbanisticamente con una pratica edilizia in sanatoria.  
Catastalmente si evidenzia una sola delle difformità, nel bagno viene rappresentato un antibagno inesistente.

**DEPREZZAMENTO IMMOBILE**

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per la sistemazione dei divisori interni.

**1. PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA**

- Sanzione amministrativa "COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA" art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e si inquadra nel paragrafo d) Qualificazione dell'intervento al punto D.3 intervento realizzato (art. 6-bis comma 5 del d.P.R: 380/01) euro 1.000,00
  - Diritti di segreteria per la presentazione euro 100,00
  - Presentazione della comunicazione inizio attività in sanatoria svolta da tecnico abilitato comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.500,000
- Totale pratica edilizia in sanatoria euro 2.600,00

**2. VARIAZIONE CATASTALE**

- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 960,00
- Spese catastali euro 50,00
- Totale variazione catastale euro 1.010,00
- TOTALE DEPREZZAMENTO euro 3.610,00**

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.473,02

L'unità immobiliare in oggetto a varie quote millesimali si riporta la tabella delle varie ripartizioni e le quote da versare. (all.3\_14)

ASTE GIUDIZIARIE®



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

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T  
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Stamura, 12. Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage. L'unità immobiliare consiste in un Centro Ambulatoriale di Riabilitazione dell'ente ASUR Azienda Sanitaria Unica Regionale- Area Vasta nr.2 disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via Stamura,12, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno. Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare. Il negozio lungo la via principale dispone di un ingresso e due finestre, oltre a un portico ad uso esclusivo posto nell'ingresso. Internamente, il locale ha una complessa distribuzione suddivisa in: un accesso con sala di attesa, un front office, un ufficio, 4 locali per fisioterapia, una palestra, 2 spogliatoi, un bagno con antibagno, un piccolo magazzino e 3 box, il tutto unito da un disimpegno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 498, Sub. 4, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 118.730,63  
**1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE**  
La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 340,36 e comprende l'intero immobile oggetto di valutazione; il centro ambulatoriale, il cortile sul retro e il portico esclusivo, il tutto come meglio evidenziato nel paragrafo CONSISTENZA  
**2.INDAGINI DI MERCATO**  
Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2023.  
Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it  
**03.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)**  
Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

#### 4. RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alle caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

##### VALORE OMI

Essendo l'edificio in discrete condizioni posto nel centro abitato di Falconara Marittima si può classificare nella Tipologia commerciale - UFFICI normale valore max di € 1250,00 al mq.

##### VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Falconara Marittima - Tipologia Uffici

Fascia di qualità valore max € 945,00 al mq

##### CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato - Vetustà - Conservazione - Qualità - Posizione - Prodotto coeff. - Valore corretto

€ 1.250,00 (0,90) - (0,99) - (0,99) - (1,00) - (0,882) --- € 1102,61

€ 945,00 (0,90) - (0,99) - (0,99) - (1,00) - (0,882) --- € 873,27

Vetustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta (fine lavori) è l'anno 1968 (2024-1968) anni 56 (si considerano 50 anni di vetustà pari a una riduzione del massimo del 10% - 2x mille ogni anno di vetustà) - coefficiente da applicare 0,900

Conservazione: il fabbricato risulta in un buono stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria esterna, (in particolare la sostituzione degli infissi e la sistemazione del portico di accesso) il coefficiente verrà ridotto del 1%, pari a 0,99

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio max dei negozi, il locale rispecchia pienamente la sua destinazione anche se in condizioni non sono ottime viene diminuito di un 1% il coefficiente pari a 0,99.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova nel centro abitato della località Falconara Marittima quindi non si applica nessuna riduzione, coefficiente pari a 1,00

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 1102,61 + 873,27) / 2 = € 987,94 al mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Struttura assistenziale Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T	240,36 mq	98.794,00 €/mq	€ 237.461,26	50,00%	€ 118.730,63
				Valore di stima:	€ 118.730,63

**Valore finale di stima: € 118.730,63**

Si è proceduto alla ricerca del valore attraverso i canali on-line dell'agenzia immobiliare e del borsino immobiliare, in quanto non è stato possibile valutare il locale in oggetto attraverso la ricerca di comparabili, non avendoli trovati in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche rispetto al bene in oggetto.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Fratelli Rosselli, 28. Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage. L'unità immobiliare consiste in un negozio disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via F.Lli Rosselli, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno. Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare. Il negozio lungo la via principale dispone di 2 ingressi e 5 vetrate, oltre a un portico ad uso esclusivo per tutta la lunghezza del prospetto. Internamente, il locale ha una zona destinata alla vendita, sul retro è disposto un magazzino con i servizi igienici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 159.396,17

### 1. CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 354,32 e comprende l'intero immobile; la zona vendite, il magazzino, i servizi igienici, il cortile sul retro e il portico esclusivo, il tutto come meglio evidenziato nel paragrafo CONSISTENZA

### 2. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2023.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

### 03. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

### 4. RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alle caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

### VALORE OMI

Essendo l'edificio in discrete condizioni posto nel centro abitato di Falconara Marittima si può classificare nella Tipologia commerciale - Negozi normale valore max di € 1050,00 al mq.

**VALORE BORSINO IMMOBILIARE**

Comune di Falconara Marittima - Tipologia Uffici e Negozi  
Fascia di qualità valore max € 990.00 al mq

**CORREZIONE DEI PREZZI**

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€ 1.050.00 (0.90) - (0.99) - (0.99) - (1.00) - (0.882) --- € 926.19

€ 990.00 (0.90) - (0.99) - (0.99) - (1.00) - (0.882) --- € 873.27

Venustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta (fine lavori) è l'anno 1968 (2024-1968) anni 56 (si considerano 50 anni di vetustà pari a una riduzione del massima del 10% - 2xmille ogni anno di vedustà) - coefficiente da applicare 0.900

Conservazione: il fabbricato risulta in un buono stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria esterna, (in particolare la sostituzione degli infissi e la sistemazione del portico di accesso) il coefficiente verrà ridotto del 1%, pari a 0.99

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio max dei negozi, il locale rispecchia pienamente la sua destinazione anche se in condizioni non sono ottime viene diminuito di un 1% il coefficiente pari a 0.99.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova nel centro abitato della località Falconara Marittima quindi non si applica nessuna riduzione, coefficiente pari a 1.00

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

**MEDIA VALORI CORRETTIVALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 926.19+873.27)/2 = € 899.73 al mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T	354,32 mq	89.973,00 €/mq	€ 318.792,33	50,00%	€ 159.396,17
				Valore di stima:	€ 159.396,17

Valore di stima: € 159.396,17

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	3610,00	€

Si è proceduto alla ricerca del valore attraverso i canali on-line dell'agenzia immobiliare e del borsino immobiliare, in quanto non è stato possibile valutare il locale in oggetto attraverso la ricerca di comparabili, non avendoli trovati in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche rispetto al bene in oggetto.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3. Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 10) ed è posta interamente al piano terzo (distinto al foglio 5 mappale 1631 sub.8) tranne una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile attraverso la scala e il corridoio condominiali. Il portone principale, posto lungo la via pubblica, conduce all'atrio e alla scala condominiale. L'accesso interno all'abitazione si trova nel pianerottolo del terzo piano. L'appartamento ha accesso diretto nel soggiorno, da dove si accede alla cucina e al reparto notte. Nella cucina si trova un piccolo ripostiglio e un accesso al l'unico balcone dell'appartamento dove è posta anche la caldaia. Il reparto notte è suddiviso in tre camere, un bagno e un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1631, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 110.803,07

### 1. CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 131,19 e comprende il fabbricato principale, il balcone e la cantina, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

### 2. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2023.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

### 03. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

### 4. RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alle caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

#### VALORE OMI

Essendo l'edificio in discrete condizioni posto nel centro abitato di Falconara Marittima si può classificare nella Tipologia Abitazioni civili normale valore max di € 1050,00 al mq.

#### VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Falconara Marittima - Tipologia Abitazioni Civili

Fascia di qualità nella media Valore max € 924.00 al mq

### CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€ 1.050.00 (0.882) - (0.98) - (0.99) - (1.00) - (0.856) --- € 898.50

€ 924.00 (0.882) - (0.98) - (0.99) - (1.00) - (0.856) --- € 790.70

Vetustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta (fine lavori) è l'anno 1959 (2024-1959) anni 65 (si considerano 59 anni di vetustà pari a una riduzione del massima del 11,8% - 2xmille ogni anno di vedustà) - coefficiente da applicare 0.882

Conservazione: il fabbricato risulta in un buono stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria ed interna, (in particolare la sostituzione degli infissi) il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio medio unifamiliare, il locale rispecchia pienamente la sua destinazione anche se in condizioni non sono ottime viene diminuito di un 1% il coefficiente pari a 0.99.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova nel centro abitato della località Falconara Marittima quindi non si applica nessuna riduzione, coefficiente pari a 1.00

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

**MEDIA VALORI CORRETTIVALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 898.50+790.70)/2 = € 844.60 al mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3	131,19 mq	84.460,00 €/mq	€ 110.803,07	100,00%	€ 110.803,07
				Valore di stima:	€ 110.803,07

Valore di stima: € 110.803,07

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	3610,00	€

Si è proceduto alla ricerca del valore attraverso i canali on-line dell'agenzia immobiliare e del borsino immobiliare, in quanto non è stato possibile valutare il locale in oggetto attraverso la ricerca di comparabili, non avendoli trovati in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche rispetto al bene in oggetto.

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.

Corinaldo, li 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fratini Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - all.1\_01 verbale del 28.05.2024 Via Stamura n. 12
- ✓ Altri allegati - all.1\_02 verbale del 05.07.2024 Via Stamura n. 12
- ✓ Altri allegati - all.1\_02 verbale del 05.07.2024 Via Stamura n. 12
- ✓ Altri allegati - all.1\_04 richiesta di accesso agli atti amministrativi
- ✓ Altri allegati - all.1\_05 richiesta documentazione per ape
- ✓ Altri allegati - all.1\_06 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - all.1\_07 vax
- ✓ Altri allegati - all.1\_08 visura ampliata
- ✓ Altri allegati - all.1\_09 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - all.1\_10 licenza edilizia e variante
- ✓ Altri allegati - all.1\_11 deposito strutturale
- ✓ Altri allegati - all.1\_12 agibilità
- ✓ Altri allegati - all.1\_13 sanatoria e planimetria approvata
- ✓ Altri allegati - all.2\_01 verbale Via F.lli Rosselli n. 28

- ✓ Altri allegati - all.2\_02 caratteristiche immobile
- ✓ Altri allegati - all.2\_03 richiesta di accesso agli atti amministrativi
- ✓ Altri allegati - all.2\_04 visura e planimetria
- ✓ Altri allegati - all.2\_05 vax
- ✓ Altri allegati - all.2\_06 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - all.2\_07 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - all.2\_08 stralcio prg
- ✓ Altri allegati - all.2\_09 licenza edilizia e variante
- ✓ Altri allegati - all.2\_10 deposito strutturale
- ✓ Altri allegati - all.2\_11 agibilità
- ✓ Altri allegati - all.2\_12 sanatoria e planimetria approvata
- ✓ Altri allegati - all.3\_01.verbale di sopraluogo Via 4 Novembre 28.05.2024
- ✓ Altri allegati - all.3\_02 caratteristiche immobile
- ✓ Altri allegati - all.3\_03 richiesta di accesso agli atti amministrativi
- ✓ Altri allegati - all.3\_04 visura
- ✓ Altri allegati - all.3\_05 vax mappa catastale
- ✓ Altri allegati - all.3\_06 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - all.3\_07 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - all.3\_08 stralcio prg
- ✓ Altri allegati - all.3\_09 concessione edilizia con planimetria approvata
- ✓ Altri allegati - all.3\_10 concessione edilizia e planimetria
- ✓ Altri allegati - all.3\_11 deposito strutturale
- ✓ Altri allegati - all.3\_12 agibilità
- ✓ Altri allegati - all.3\_13 ape attestato\_20241010-042018-37657
- ✓ Altri allegati - all.3\_14 quote millesimali e spese

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T  
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Stamura, 12. Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage. L'unità immobiliare consiste in un Centro Ambulatoriale di Riabilitazione dell'ente ASUR Azienda Sanitaria Unica Regionale- Area Vasta nr.2 disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via Stamura,12, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno. Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare. Il negozio lungo la via principale dispone di un ingresso e due finestre, oltre a un portico ad uso esclusivo posto nell'ingresso. Internamente, il locale ha una complessa distribuzione suddivisa in; un accesso con sala di attesa, un front office, un ufficio, 4 locali per fisioterapia, una palestra, 2 spogliatoi, un bagno con antibagno, un piccolo magazzino e 3 box, il tutto unito da un disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 498, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5, e distinto al foglio 5 mappale 1631 è posto nel vigente PRG del comune di Falconara Marittima in zona ZUR1, si allega stralcio del PRG (all.10xx) e estratto delle norme urbanistiche (all. xxx) Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualificazione) parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

**Prezzo base d'asta: € 118.730,63**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T  
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Fratelli Rosselli, 28. Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage. L'unità immobiliare consiste in un negozio disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via F.lli Rosselli, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno. Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare. Il negozio lungo la via principale dispone di 2 ingressi e 5 vetrate, oltre a un portico ad uso esclusivo per tutta la lunghezza del prospetto. Internamente, il locale ha una zona destinata alla vendita, sul retro e disposto un magazzino con i servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5, e distinto al foglio 5 mappale 1631 è posto nel vigente PRG del comune di Falconara Marittima in zona ZUR1, si allega stralcio del PRG (all.2\_08) Z.U.R. (Zone

Urbane di Riqualificazione) parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

Prezzo base d'asta: € 155.786,17

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3  
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 10) ed è posta interamente al piano terzo (distinto al foglio 5 mappale 1631 sub.8) tranne una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile attraverso la scala e il corridoio condominiali. Il portone principale, posto lungo la via pubblica, conduce all'atrio e alla scala condominiale. L'accesso interno all'abitazione si trova nel pianerottolo del terzo piano. L'appartamento ha accesso diretto nel soggiorno, da dove si accede alla cucina e al reparto notte. Nella cucina si trova un piccolo ripostiglio e un accesso al l'unico balcone dell'appartamento dove è posta anche la caldaia. Il reparto notte è suddiviso in tre camere, un bagno e un ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1631, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5, e distinto al foglio 5 mappale 1631 è posto nel vigente PRG del comune di Falconara Marittima in zona ZUR1, si allega stralzo del PRG (all.10xxx) e estratto delle norme urbanistiche (all. xxx) Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualificazione) parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti. Si allega stralzo del prg con legenda (all.3\_07)

Prezzo base d'asta: € 107.193,07

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.730,63**

Bene N° 1 - Struttura assistenziale			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - VIA STAMURA, 12, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Struttura assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 498, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	240,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il Centro Ambulatoriale di Riabilitazione è posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1968 ha caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacati esternamente e internamente. Le pavimentazioni sono in laminato tipo legno, i servizi igienici sono in gres-porcellanato nel retro si trova anche un piccolo cortile esterno cementato. (vedi documentazione e fotografica) Le pareti sono tinteggiate a tempera come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio. L'impianto termico è presente con l'installazione di una pompa di calore posta nel cortile sul retro. Sono stati richiesti, con esito negativo, i documenti per redigere l'Ape così come la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità. L'intero locale è in uno buono stato conservativo.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Stamura, 12. Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage. L'unità immobiliare consiste in un Centro Ambulatoriale di Riabilitazione dell'ente ASUR Azienda Sanitaria Unica Regionale- Area Vasta nr.2 disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via Stamura,12, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno. Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare. Il negozio lungo la via principale dispone di un ingresso e due finestre, oltre a un portico ad uso esclusivo posto nell'ingresso. Internamente, il locale ha una complessa distribuzione suddivisa in: un accesso con sala di attesa, un front office, un ufficio, 4 locali per fisioterapia, una palestra, 2 spogliatoi, un bagno con antibagno, un piccolo magazzino e 3 box, il tutto unito da un disimpegno.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.786,17**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 498, Sub. 43, Categoria C1	<b>Superficie</b>	354,32 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio è posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1968 ha caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacati esternamente e internamente. Le pavimentazioni sono in gress-porcellanato suddiviso in due ambienti zona vendita e zona magazzino con servizi igienici nel retro si trova anche un piccolo cortile esterno cementato. (vedi documentazione fotografica) Le pareti sono tinteggiate a tempera come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio. L'impianto termico è presente con l'installazione di due pompe di calore una posta nel cortile sul retro a gestisce un ventilconvettore a servizio del magazzino, mentre la seconda pompa di calore è posta nel portico principale delimitata da una recinzione in ferro e gestisce i tre ventilconvettori della zona vendite. Esistono sia l'Ape che la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità. Il negozio è in uno buono stato conservativo.
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via Fratelli Rosselli, 28. Nell'edificio che ospita l'unità immobiliare in oggetto è composto da nr. 36 appartamenti, nr. 4 negozi e un garage. L'unità immobiliare consiste in un negozio disposto interamente al piano terra, con accesso lungo via Flli Rosselli, unico lato dove sono esposte gli accessi e le vetrate, verso l'esterno. Gli altri tre lati dell'immobile sono in aderenza con altri locali e non esistono collegamenti tra essi ad eccezione di piccolo affaccio su di un cortile esclusivo interno posto sul retro dell'unità immobiliare. Il negozio lungo la via principale dispone di 2 ingressi e 5 vetrate, oltre a un portico ad uso esclusivo per tutta la lunghezza del prospetto. Internamente, il locale ha una zona destinata alla vendita, sul retro è disposto un magazzino con i servizi igienici.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.193,07**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via 4 Novembre, 5, scala 1, piano S1-3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 5, Part. 1631, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	131,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento posto in un edificio residenziale costruito nell'anno 1959 a caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con struttura in cemento armato, tamponature in blocchi di laterizio, intonacati esternamente e internamente. Le pavimentazioni sono in gress-porcellanato in cucina, in bagno e nel ripostiglio, in legno in tutti gli altri ambienti, le pareti sono tinteggiate a tempera come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio. L'impianto termico esiste, con elementi riscaldanti in ghisa, la caldaia alimentata a metano è posizionata nel balcone della cucina. Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità. In generale l'appartamento è in uno buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Falconara Marittima (AN), in via 4 Novembre, 5. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 10) ed è posto interamente al piano terzo (distinto al foglio 5 mappale 1631 sub 8) tranne una piccola cantina al piano interrato, raggiungibile attraverso la scala e il corridoio condominiali. Il portone principale, posto lungo la via pubblica, conduce all'atrio e alla scala condominiale. L'accesso interno all'abitazione si trova nel pianerottolo del terzo piano. L'appartamento ha accesso diretto nel soggiorno, da dove si accede alla cucina e al reparto notte. Nella cucina si trova un piccolo ripostiglio e un accesso al l'unico balcone dell'appartamento dove è posta anche la caldaia. Il reparto notte è suddiviso in tre camere, un bagno e un ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stato di occupazione: L'immobile è occupato da: -\*\*\* Omissis \*\*\*- residente debitore e proprietaria nata a \*\*\* Omissis \*\*\* e dal \*\*\* Omissis \*\*\*- residente coniuge della sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA STAMURA, 12, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 28/09/2016

Reg. gen. 17655 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 280.000,00

Spese: € 280.000,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO

Data: 23/09/2016

N° repertorio: 24866

N° raccolta: 25193

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 23/05/2018

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 30.000,00

Spese: € 15.000,00

Percentuale interessi: 1,75 %

Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO

Data: 23/05/2018

N° repertorio: 87424

N° raccolta: 26925

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2024

Reg. gen. 4926 - Reg. part. 3560

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA F.LLI ROSSELLI, 28, PIANO T**

**Iscrizioni**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 28/09/2016

Reg. gen. 17655 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 280.000,00

Spese: € 280.000,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO

Data: 23/09/2016

N° repertorio: 24866

N° raccolta: 25193

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 23/05/2018

Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1393

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 30.000,00

Spese: € 15.000,00

Percentuale interessi: 1,75 %

Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO

Data: 23/05/2018

N° repertorio: 87424

N° raccolta: 26925

**ATTO ECECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2024

Reg. gen. 4926 - Reg. part. 3560

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA 4 NOVEMBRE, 5,  
SCALA 1, PIANO S1-3****Iscrizioni****IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 28/09/2016

Reg. gen. 17655 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 280.000,00  
Spese: € 280.000,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO  
Data: 23/09/2016  
N° repertorio: 24866  
N° raccolta: 25193

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 23/05/2018  
Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1393  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 30.000,00  
Spese: € 15.000,00  
Percentuale interessi: 1,75 %  
Rogante: NOTAIO BIONDI FEDERICO  
Data: 23/05/2018  
N° repertorio: 87424  
N° raccolta: 26925

- **ATTO ECECUTIVO**

Trascritto a ANCONA il 19/02/2024  
Reg. gen. 4926 - Reg. part. 3560  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

