

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canestrari Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	6
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	10
Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	11
Parti Comuni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 .....	22
Stima / Formazione lotti .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.450,00</b> .....	28



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1.....	31



## INCARICO

---

All'udienza del 07/07/2023, il sottoscritto Arch. Canestrari Antonella, con studio in Via Silvio Pellico, 45 - 60030 - Castelbellino (AN), email arch.canestrari@gmail.com, PEC antonella.canestrari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.60463, 13.36079)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.60463, 13.36079)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

Appartamento distribuito su un unico livello e ubicato al piano terzo sottotetto, di un più ampio fabbricato che consta di 4 piani fuori terra ed un livello interrato, ove sono site le autorimesse. L'edificio è servito da scala comune a doppia rampa, ed è privo di ascensore.

L'abitazione è composta da un piccolo ambito d'ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno o tramite una porta al disimpegno, tre camere da letto di varie dimensioni, due servizi igienici e una cucina abitabile. Completano l'appartamento, sempre sullo stesso piano, un balcone e due ampie terrazze a cui si accede dalla cucina e da una delle camere.

L'abitazione, che appare in buono stato di manutenzione, è provvista di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, tutti gli impianti, elettrico e termo-idrico, sono posti sottotraccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, i pavimenti in gran parte in ceramica, solo in alcune zone è stato sovrapposto al pavimento originario una pavimentazione in pvc effetto legno ed in una delle camere la moquette. Anche i rivestimenti dei due bagni e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semi-doppio ed oscurati da avvolgibili in pvc, le porte interne in legno di tipo tamburato. Il portone d'ingresso è in legno, a doppia partita, con serratura semi-blindata. I servizi igienici sono entrambi dotati di doccia, lavabo, bidet e w.c. Gli apparecchi sanitari sono di tipo ordinario così come le rubinetterie, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Trattandosi di ambienti di sottotetto l'altezza interna dei singoli vani è variabile da un massimo di 3.00 m ad un minimo di 2.30.

Completano l'unità immobiliari delle soffitte, poste al piano dell'abitazione e accessibili da terrazza condominiale comune. Nello specifico trattasi di 4 ambienti separati, con ingressi protetti da porte in legno, e con altezze interne minima pari a 60 cm e massima di 2.60 m. Detti vani sono privi di finestrate, hanno pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a civile. Lo stato di manutenzione è scarso, in più punti sono presenti evidenti segni di condensa.

L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai



residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario, nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi.

Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre consegnerà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Provincia: ANCONA

Comune: FALCONARA MARITTIMA

Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

Autorimessa singola posta al piano interrato di un fabbricato residenziale. Trattasi di un unico ambiente, con accesso da rampa esterna scoperta che si diparte da Via Osoppo. L'ingresso del garage è protetto da serranda metallica manuale. Il locale non è dotato d'illuminazione ed areazione naturale. L'altezza interna del vano è di 3.00 m, presenta finiture del tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. L'autorimessa consta del solo impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Il bene non è comunicante internamente con la scala condominiale.

L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi.

L'autorimessa è posta all'interno di un edificio in cui è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre consegnerà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI

([https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:



Provincia: ANCONA  
Comune: FALCONARA MARITTIMA  
Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI  
Codice zona: D3  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

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

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

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

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



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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

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

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

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

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

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Vano scale, distacchi su corte condominiale e su via Pieve di Cadore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

Parti comuni

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	126,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,10	0,88 mq	0,00 m	3
Terrazza fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	3
Terrazza eccedente 25 mq	13,30 mq	13,30 mq	0,10	1,33 mq	0,00 m	3
Soffitta	20,70 mq	22,40 mq	0,20	6,72 mq	2,05 m	3
Soffitta h<1.50 m	31,90 mq	34,70 mq	0	0,00 mq	1,05 m	3





<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>155,43 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>155,43 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,20 mq	16,90 mq	1	16,90 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/09/1989</b> al <b>01/01/1982</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 348, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 1.650,00
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>13/08/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 348, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 948,99
Dal <b>13/08/2002</b> al <b>06/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 348, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 161 mq Rendita € 794,05 Piano 3

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 19/05/1986 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 3488, Sub. 23 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 5.268,00 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 3, Part. 348, Sub. 15 Categoria C2 Cl.1, Cons. 138 Rendita € 607,00 Piano S1
Dal 30/09/1989 al 19/05/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 348, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 138 Rendita € 607,00 Piano S1

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	348	12	1	A2	1		161 mq	794,05 €	3	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Trattasi di differente distribuzione interna. Nel capitolo "Regolarità edilizia" verranno esplicitate meglio le difformità riscontrate.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	3488	23		C6	4	17	17 mq	5268 €	S1	



## **Corrispondenza catastale**

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

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

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

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

L'immobile risulta occupato da entrambi i comproprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato da entrambi i comproprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non risultano contratti di locazione in essere.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

L'immobile è attualmente usato e si trova in un normale stato conservativo, alcune finiture sono di recente fattura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare è attualmente usato e si trova in un sufficiente stato conservativo. A causa dei lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico in corso alla data del sopralluogo la rampa di accesso carrabile ad uso



comune non è praticabile in quanto occupata dai ponteggi.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

L'u.i. è inserita in un contesto condominiale ove sono presenti altre abitazioni. Le parti comuni oltre alla scala condominiale consistono in:

- nella terrazza antistante le soffitte al piano terzo;
- nell'androne antistante le autorimesse al Piano interrato;
- nell'area cortilizia esterna che circonda il fabbricato;
- nella rampa carrabile che si diparte da via Osoppo e conduce al piano S1.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

L'u.i. è inserita in un contesto condominiale ove al piano S1 sono presenti altre autorimesse e cantine e ai piani superiori abitazioni. Le parti comuni oltre alla scala condominiale consistono in:

- nella terrazza antistante le soffitte al Piano terzo;
- nell'androne antistante le autorimesse al Piano interrato;
- nell'area cortilizia esterna che circonda il fabbricato;
- nella rampa carrabile che si diparte da via Osoppo e conduce al piano S1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Esposizione: Nord, Sud

Altezze interne: trattasi di sottotetto con altezze variabili che nell'abitazione variano da un minimo di 2.30 m ad un massimo di 3.00 m. Nelle soffitte invece abbiamo un'altezza interna minima di 0.60 m e massima di 2.60 m.

Str. verticali: Cemento armato in opera con solai d'interpiano e di copertura in laterocemento. Le tamponature in muratura a cassa vuota. E' in corso un'intervento edilizio di consolidamento e efficientamento energetico che vede la posa in opera di cappotto termico esterno, in fase di completamento.

Copertura: A padiglione con manto in coppi di laterizio. E' stato recentemente coibentato il solaio di copertura e



riposizionato il manto di coppi.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono del tipo in laterizio forato, quelle interne sono intonacate e tinteggiate a civile tranne le pareti dei servizi igienici e di una porzione della cucina che risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in alluminio provvisti di vetro semi-doppio ed oscurati da avvolgibili in pvc, le porte interne in legno di tipo tamburato. Anche il portone d'ingresso è in legno a doppia partita con serratura semi-blindata. L'intervento di cui sopra prevede la sostituzione degli infissi esterni con nuove finestre in pvc a taglio termico e nuovi avvolgibili.

Impianti: Gli impianti sono tutti di tipo civile sottotraccia, quello di riscaldamento con elementi radianti ed alimentato a gas metano con caldaia a condensazione di recente installazione. L'abitazione è provvista d'impianto citofonico e televisivo.

Le soffitte, non direttamente comunicanti con l'abitazione, sono provviste del solo impianto elettrico.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

Altezze interne: trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato del fabbricato, l'altezza interna è pari a m 3.00.

Str. verticali: Cemento armato in opera con solai d'interpiano e di copertura in laterocemento. Le tamponature in muratura a cassa vuota. E' in corso un'intervento edilizio di consolidamento e efficientamento energetico che vede la posa in opera di cappotto termico esterno.

Copertura: A padiglione con manto in coppi di laterizio. E' stato recentemente coibentato il solaio di copertura e riposizionato il manto di coppi.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono del tipo in laterizio forato, quelle interne sono intonacate e tinteggiate a civile.

Infissi esterni ed interni: Trattasi di unico vano protetto da serranda metallica manuale.

Impianti: E' presente il solo impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

L'immobile risulta occupato da entrambi i comproprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato da entrambi i comproprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1986 al 29/08/2001	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE del 19/05/1986 in atti dal 10/11/1998 FRAZIONAMENTO-CLASSAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/05/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/08/2001 al 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RECCHIA GIUSEPPINA	29/08/2001	1158	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	30/08/2001	10681.1/2001	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RECCHIA GIUSEPPINA	09/05/2006	9253	1196
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Senigallia	10/05/2006	1145	1T
Dal 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RECCHIA GIUSEPPINA	09/05/2006	9253	1196



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Senigallia	10/05/2006	1145	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>19/05/1986</b> al <b>29/08/2001</b>	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE del 19/05/1986 in atti dal 10/11/1998 FRAZIONAMENTO-CLASSAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/09/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal <b>29/08/2001</b> al <b>09/05/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
RECCHIA GIUSEPPINA	29/08/2001			1158	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	30/08/2001			10681.1/2001	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RECCHIA GIUSEPPINA	09/05/2006	9253	1196
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	10/05/2006	1145	1T		
Dal 09/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RECCHIA GIUSEPPINA	09/05/2006	9253	1196
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Senigallia	10/05/2006	1145	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*





- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Senigallia il 09/05/2006  
 Reg. gen. 9254 - Reg. part. 1197  
 Importo: € 330.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Jesi il 26/02/2008  
 Reg. gen. 112 - Reg. part. 2008  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 14.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 7.139,40  
 Data: 06/06/2008  
 N° repertorio: 14248  
 N° raccolta: 3023
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
 Iscritto a Ancona il 09/03/2009  
 Reg. gen. 5055 - Reg. part. 1067  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 117.187,56  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 58.293,78  
 Data: 06/03/2009  
 N° repertorio: 38509
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo  
 Iscritto a Roma il 01/12/2017  
 Reg. gen. 22413 - Reg. part. 3613  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 193.082,12  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 96.541,06  
 Rogante: 27/09/2017  
 N° repertorio: 1453  
 N° raccolta: 317

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Ancona il 22/05/2009  
 Reg. gen. 11008 - Reg. part. 6512  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 13/06/2023

Reg. gen. 12761 - Reg. part. 8922

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Senigallia il 09/05/2006  
Reg. gen. 9254 - Reg. part. 1197  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Jesi il 26/02/2008  
Reg. gen. 112 - Reg. part. 2008  
Quota: 1/2  
Importo: € 14.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.139,40  
Data: 06/06/2008  
N° repertorio: 14248  
N° raccolta: 3023
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Ancona il 09/03/2009  
Reg. gen. 5055 - Reg. part. 1067  
Quota: 1/2  
Importo: € 117.187,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 58.293,78  
Data: 06/03/2009  
N° repertorio: 38509
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 01/12/2017  
Reg. gen. 22413 - Reg. part. 3613  
Quota: 1/2



Importo: € 193.082,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.541,06  
Rogante: 27/09/2017  
N° repertorio: 1453  
N° raccolta: 317

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 22/05/2009  
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 6512  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Ancona il 13/06/2023  
Reg. gen. 12761 - Reg. part. 8922  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

L'immobile ricade in zona di classificata "B1" dal Piano Regolatore Comunale, nell'ambito della "ZUD3" zona urbana definita n. 3.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

L'immobile ricade in zona di classificata "B1" dal Piano Regolatore Comunale, nell'ambito della "ZUD3" zona urbana definita n. 3.

Regolarità edilizia

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

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

Sotto il profilo della regolarità Edilizia e Urbanistica, la sottoscritta ha svolto specifiche indagini, formulando domanda di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Falconara Marittima, da cui risultano agli atti i seguenti titoli edilizi riguardanti il fabbricato:

- Nulla Osta n. 95/5428 del 20/11/1972 per "costruzione di una casa di civile abitazione in Casteferretti";
- Permesso di Costruire n. 46/73 del 26/06/1973 "Variante al progetto di palazzina su lotto 91/b della



lottizzazione Leopardi";

- Licenza n. 104 del 17/05/1974 "Variante al fabbricato sito in lottizzazione Leopardi".

- Autorizzazione all'Abitabilità n. 3487/12 del 18/05/1974. Va specificato che in detta agibilità l'unità di che trattasi viene autorizzata all'abitabilità come soffitta. Al piano terzo non vengono infatti riportate unità abitative.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996 per: 1) realizzazione di n. 5 garages singoli su autorimessa collettiva; 2) cambio di destinazione da soffitta a cucina; 3) ampliamento all'abitazione esistente al piano soffitta.

- Autorizzazione all'Abitabilità n. 50/00 del 25/07/2000 riguardante alcuni locali destinati a garages ed appartamento in via Osoppo 21. Va specificato che al piano terzo sottotetto vengono autorizzati n. 1 vani e n. 1 accessori.

- CILA-SUPERBONUS - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art.119 del D.L. n.34 del 2020 Protocollo n. 012634 in data 22/03/2022. (Lavori condominiali in corso d'opera).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde quanto autorizzato. Dalle indagini dalla sottoscritta effettuate presso il Comune di Falconara Marittima è emerso che l'u.i. di che trattasi è stata autorizzata come soffitta e non come abitazione. Nell'Autorizzazione all'Abitabilità n. 3487/12 del 18/05/1974 per quanto concerne il piano terzo non vengono riportate unità abitative.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996 per cambio di destinazione da soffitta a cucina anche se pur rilasciata formalmente dal Comune risulta viziata in quanto in contrasto con i regolamenti edilizi in materia d'igiene. Il vano in questione infatti presenta un'altezza interna inferiore quella minima ammessa. L'altezza interna minima non può per altro essere derogabile in sede di Condono Edilizio.

Di conseguenza per quanto sopra l'unità immobiliare verrà considerata, in fase di stima, interamente come soffitta.

La distribuzione interna, inoltre, differisce da quella rappresentata nella sopra citata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996. Alcuni locali abitativi non rispettano il requisito dell'altezza media interna minima. Va specificato poi la poca chiarezza ed incompletezza d'informazioni degli elaborati grafici allegati alla stessa pratica edilizia.

Per la regolarizzazione va presentata una C.I.L.A. in Sanatoria con la rappresentazione della distribuzione interna attuale con destinazione soffitta. Andrà poi effettuato la conseguente variazione catastale.

Solo successivamente, dopo un'attenta disamina del rispetto di quanto previsto dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ovvero dei parametri igienico sanitari in materia di altezze interne e rapporti aeroilluminanti, potrà eventualmente essere richiesto a mezzo S.C.I.A. il cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, dietro corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri per ripristinare lo stato "concessionato" dell'unità immobiliare, ovvero quello di soffitta, si possono stimare in 1.100,00 € per sanzione amministrativa e diritti relativi alla Sanatoria più 2.000,00 per gli oneri tecnici e variazione catastale, per un importo totale di € 3.100,00.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

---

L'immobile non 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.

Sotto il profilo della regolarità Edilizia e Urbanistica, la sottoscritta ha svolto specifiche indagini, formulando domanda di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Falconara Marittima, da cui risultano agli atti i seguenti

titoli edilizi riguardanti il fabbricato:

- Nulla Osta n. 95/5428 del 20/11/1972 per "costruzione di una casa di civile abitazione in Casteferretti";
- Permesso di Costruire n. 46/73 del 26/06/1973 "Variante al progetto di palazzina su lotto 91/b della lottizzazione Leopardi";
- Licenza n. 104 del 17/05/1974 "Variante al fabbricato sito in lottizzazione Leopardi.
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 3487/12 del 18/05/1974. Va specificato che in detta agibilità l'unità di che trattasi viene autorizzata all'abitabilità come soffitta. Al piano terzo non vengono infatti riportate unità abitative).
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996 per: 1) realizzazione di n. 5 garages singoli su autorimessa collettiva; 2) cambio di destinazione da soffitta a cucina; 3) ampliamento all'abitazione esistente al piano soffitta.
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 50/00 del 25/07/2000 riguardante alcuni locali destinati a garages ed appartamento in via Osoppo 21. Va specificato che l'autorizzazione riguarda l'unità immobiliare di che trattasi.
- CILA-SUPERBONUS - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art.119 del D.L. n.34 del 2020 Protocollo n. 012634 in data 22/03/2022.(Lavori condominiali in corso d'opera).

### ***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.

Lo stato dei luoghi corrisponde quanto autorizzato con la Concessione in Sanatoria n. 1925 del 1996.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3**

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 747,21

Importo spese straordinarie già deliberate: € 100,00

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali sono stati indicati nel Bene n. 1, facete parte del medesimo lotto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3  
Appartamento distribuito su un unico livello e ubicato al piano terzo sottotetto, di un più ampio fabbricato che consta di 4 piani fuori terra ed un livello interrato, ove sono site le autorimesse. L'edificio è servito da scala comune a doppia rampa, ed è privo di ascensore. L'abitazione è composta da un piccolo ambito d'ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno o tramite una porta al disimpegno, tre camere da letto di varie dimensioni, due servizi igienici e una cucina abitabile. Completano l'appartamento, sempre sullo stesso piano, un balcone e due ampie terrazze a cui si accede dalla cucina e da una delle camere. L'abitazione, che appare in buono stato di manutenzione, è provvista di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, tutti gli impianti, elettrico e termo-idrico, sono posti sottotraccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, i pavimenti in gran parte in ceramica, solo in alcune zone è stato sovrapposto al pavimento originario una pavimentazione in pvc effetto legno ed in una delle camere la moquette. Anche i rivestimenti dei due bagni e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semi-doppio ed oscurati da avvolgibili in pvc, le porte interne in legno di tipo tamburato. Il portone d'ingresso è in legno, a doppia partita, con serratura semi-blindata. I servizi igienici sono entrambi dotati di doccia, lavabo, bidet e w.c. Gli apparecchi sanitari sono di tipo ordinario così come le rubinetterie, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Trattandosi di ambienti di sottotetto l'altezza interna dei singoli vani è variabile da un massimo di 3.00 m ad un minimo di 2.30. Completano l'unità immobiliari delle soffitte, poste al piano dell'abitazione e accessibili da terrazza condominiale comune. Nello specifico trattasi di 4 ambienti separati, con ingressi protetti da porte in legno, e con altezze interne minima pari a 60 cm e massima di 2.60 m. Detti vani sono privi di finestrate, hanno pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a civile. Lo stato di manutenzione è scarso, in più punti sono presenti evidenti segni di condensa. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario, nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi. Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM,



sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre consegnerà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: FALCONARA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 348, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 93.258,00

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 1.100.00 €/mq per le abitazioni. Dato che trattasi di fatto di una soffitta completa di finiture ed impianti, con future potenzialità abitative, è stato applicato il parametro di €/mq 600,00

Per sanare le difformità di cui al punto "Regolarità Edilizia" si necessita di una Sanatoria con cui viene legittimata la distribuzione con successiva variazione catastale. Gli oneri per pratica edilizia in sanatoria con pagamento dell'oblazione e successivo aggiornamento della planimetria catastale sono stimati in 3.100,00 Euro.

Successivamente, a seguito di un'attenta disamina della rispondenza della distribuzione attuale alla normativa edilizia potrà essere chiesto il cambio di destinazione d'uso da soffitta in abitazione. Per completezza d'informazioni, il titolo è oneroso e comporta la corresponsione degli oneri in misura di € 20,00 al mc per l'urbanizzazione primaria + 8% circa per quella secondaria.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1  
Autorimessa singola posta al piano interrato di un fabbricato residenziale. Trattasi di un unico ambiente, con accesso da rampa esterna scoperta che si diparte da Via Osoppo. L'ingresso del garage è protetto da serranda metallica manuale. Il locale non è dotato d'illuminazione ed areazione naturale. L'altezza interna del vano è di 3.00 m, presenta finiture del tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. L'autorimessa consta del solo impianto elettrico del tipo sottotraccia. Il bene non è comunicante internamente con la scala condominiale. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi. L'autorimessa è posta all'interno di un edificio in cui è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento



inoltre conseguirà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: FALCONARA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 3488, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.295,00

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 550.00 €/mq per le autorimesse.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3	155,43 mq	600,00 €/mq	€ 93.258,00	100,00%	€ 93.258,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1	16,90 mq	550,00 €/mq	€ 9.295,00	100,00%	€ 9.295,00
Valore di stima:					€ 102.553,00

Valore di stima: € 102.550,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale Sub. 12	3100,00	€

**Valore finale di stima: € 99.450,00**

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente





compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), ritiene congruo attribuire il valore di 1.100.00 €/mq per le abitazioni. Dato che nel caso del sub. 12 trattasi di fatto di una soffitta completa di finiture ed impianti, con future potenzialità abitative, è stato applicato il parametro di €/mq 600,00 e di €/mq 550,00 per l'autorimessa.

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.

Castellino, li 11/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Canestrari Antonella



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3  
Appartamento distribuito su un unico livello e ubicato al piano terzo sottotetto, di un più ampio fabbricato che consta di 4 piani fuori terra ed un livello interrato, ove sono site le autorimesse. L'edificio è servito da scala comune a doppia rampa, ed è privo di ascensore. L'abitazione è composta da un piccolo ambito d'ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno o tramite una porta al disimpegno, tre camere da letto di varie dimensioni, due servizi igienici e una cucina abitabile. Completano l'appartamento, sempre sullo stesso piano, un balcone e due ampie terrazze a cui si accede dalla cucina e da una delle camere. L'abitazione, che appare in buono stato di manutenzione, è provvista di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, tutti gli impianti, elettrico e termo-idrico, sono posti sottotraccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, i pavimenti in gran parte in ceramica, solo in alcune zone è stato sovrapposto al pavimento originario una pavimentazione in pvc effetto legno ed in una delle camere la moquette. Anche i rivestimenti dei due bagni e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semi-doppio ed oscurati da avvolgibili in pvc, le porte interne in legno di tipo tamburato. Il portone d'ingresso è in legno, a doppia partita, con serratura semi-blindata. I servizi igienici sono entrambi dotati di doccia, lavabo, bidet e w.c. Gli apparecchi sanitari sono di tipo ordinario così come le rubinetterie, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Trattandosi di ambienti di sottotetto l'altezza interna dei singoli vani è variabile da un massimo di 3.00 m ad un minimo di 2.30. Completano l'unità immobiliari delle soffitte, poste al piano dell'abitazione e accessibili da terrazza condominiale comune. Nello specifico trattasi di 4 ambienti separati, con ingressi protetti da porte in legno, e con altezze interne minima pari a 60 cm e massima di 2.60 m. Detti vani sono privi di finestrature, hanno pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a civile. Lo stato di manutenzione è scarso, in più punti sono presenti evidenti segni di condensa. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario, nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi. Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre conseguirà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: FALCONARA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 348, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di classificata "B1" dal Piano Regolatore Comunale, nell'ambito della "ZUD3" zona urbana definita n. 3.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1  
Autorimessa singola posta al piano interrato di un fabbricato residenziale. Trattasi di un unico ambiente, con accesso da rampa esterna scoperta che si diparte da Via Osoppo. L'ingresso del garage è protetto da serranda metallica manuale. Il locale non è dotato d'illuminazione ed areazione naturale. L'altezza interna del vano è di 3.00 m, presenta finiture del tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. L'autorimessa consta del solo impianto elettrico del tipo sottotraccia. Il bene non è comunicante internamente con la scala condominiale. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi. L'autorimessa è posta all'interno di un edificio in cui è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre consegnerà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI ([https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: FALCONARA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 3488, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di classificata "B1" dal Piano Regolatore Comunale, nell'ambito della "ZUD3" zona urbana definita n. 3.

**Prezzo base d'asta: € 99.450,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.450,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 348, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	155,43 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è attualmente usato e si trova in un normale stato conservativo, alcune finiture sono di recente fattura.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento distribuito su un unico livello e ubicato al piano terzo sottotetto, di un più ampio fabbricato che consta di 4 piani fuori terra ed un livello interrato, ove sono site le autorimesse. L'edificio è servito da scala comune a doppia rampa, ed è privo di ascensore. L'abitazione è composta da un piccolo ambito d'ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno o tramite una porta al disimpegno, tre camere da letto di varie dimensioni, due servizi igienici e una cucina abitabile. Completano l'appartamento, sempre sullo stesso piano, un balcone e due ampie terrazze a cui si accede dalla cucina e da una delle camere. L'abitazione, che appare in buono stato di manutenzione, è provvista di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, tutti gli impianti, elettrico e termo-idrico, sono posti sottotraccia, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, i pavimenti in gran parte in ceramica, solo in alcune zone è stato sovrapposto al pavimento originario una pavimentazione in pvc effetto legno ed in una delle camere la moquette. Anche i rivestimenti dei due bagni e della cucina sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semi-doppio ed oscurati da avvolgibili in pvc, le porte interne in legno di tipo tamburato. Il portone d'ingresso è in legno, a doppia partita, con serratura semi-blindata. I servizi igienici sono entrambi dotati di doccia, lavabo, bidet e w.c. Gli apparecchi sanitari sono di tipo ordinario così come le rubinetterie, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Trattandosi di ambienti di sottotetto l'altezza interna dei singoli vani è variabile da un massimo di 3.00 m ad un minimo di 2.30. Completano l'unità immobiliari delle soffitte, poste al piano dell'abitazione e accessibili da terrazza condominiale comune. Nello specifico trattasi di 4 ambienti separati, con ingressi protetti da porte in legno, e con altezze interne minima pari a 60 cm e massima di 2.60 m. Detti vani sono privi di finestrate, hanno pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a civile. Lo stato di manutenzione è scarso, in più punti sono presenti evidenti segni di condensa. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario, nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi. Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre consegnerà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (<a href="https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a>) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: FALCONARA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da entrambi i comproprietari **** Omissis ****		



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Pieve di Cadore 8, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 3488, Sub. 23, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è attualmente usato e si trova in un sufficiente stato conservativo. A causa dei lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico in corso alla data del sopralluogo la rampa di accesso carrabile ad uso comune non è praticabile in quanto occupata dai ponteggi.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Autorimessa singola posta al piano interrato di un fabbricato residenziale. Trattasi di un unico ambiente, con accesso da rampa esterna scoperta che si diparte da Via Osoppo. L'ingresso del garage è protetto da serranda metallica manuale. Il locale non è dotato d'illuminazione ed areazione naturale. L'altezza interna del vano è di 3.00 m, presenta finiture del tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. L'autorimessa consta del solo impianto elettrico del tipo sottotraccia. Il bene non è comunicante internamente con la scala condominiale. L'unità immobiliare di che trattasi è parte di un più ampio complesso edilizio plurifamiliare ubicato in località Castelferretti, in una zona residenziale cresciuta in adiacenza all'Aeroporto delle Marche, a circa 2 km dall'uscita dell'A14 "Ancona Nord". Il capoluogo comunale Falconara Marittima ed il mare Adriatico si trovano a circa 4 km di distanza. La zona di non lontana urbanizzazione, presenta principalmente complessi condominiali. La viabilità è di tipo ordinario. L'area è servita dal trasporto pubblico, sono presenti i principali servizi utili ai residenti, uffici pubblici, scuole di ordine primario nonché esercizi commerciali di prima e seconda necessità. La zona ha una discreta dotazione di parcheggi. L'autorimessa è posta all'interno di un edificio in cui è in corso un'ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. L'intervento inoltre consegnerà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (<a href="https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a>) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Provincia: ANCONA Comune: FALCONARA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/CASTELFERRETTI Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da entrambi i comproprietari **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO 3

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Senigallia il 09/05/2006  
Reg. gen. 9254 - Reg. part. 1197  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Ancona il 09/03/2009  
Reg. gen. 5055 - Reg. part. 1067  
Quota: 1/2  
Importo: € 117.187,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 58.293,78  
Data: 06/03/2009  
N° repertorio: 38509
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 01/12/2017  
Reg. gen. 22413 - Reg. part. 3613  
Quota: 1/2  
Importo: € 193.082,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 96.541,06  
Rogante: 27/09/2017  
N° repertorio: 1453  
N° raccolta: 317

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 22/05/2009  
Reg. gen. 11008 - Reg. part. 6512  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 13/06/2023

Reg. gen. 12761 - Reg. part. 8922

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA PIEVE DI CADORE 8, PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Senigallia il 09/05/2006

Reg. gen. 9254 - Reg. part. 1197

Importo: € 330.000,00

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

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

Capitale: € 220.000,00

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a Ancona il 09/03/2009

Reg. gen. 5055 - Reg. part. 1067

Quota: 1/2

Importo: € 117.187,56

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

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

Capitale: € 58.293,78

Data: 06/03/2009

N° repertorio: 38509

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 01/12/2017

Reg. gen. 22413 - Reg. part. 3613

Quota: 1/2

Importo: € 193.082,12

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

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

Capitale: € 96.541,06

Rogante: 27/09/2017

N° repertorio: 1453

N° raccolta: 317

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 22/05/2009

Reg. gen. 11008 - Reg. part. 6512

Quota: 1/1

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

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



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 13/06/2023

Reg. gen. 12761 - Reg. part. 8922

Quota: 1/1

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

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

