

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 106/2023 E.s.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani.

**Relazione Tecnica.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Amedeo Boria è stato nominato come esperto nella procedura esecutiva n° 106/2023 dal Giudice Dott. ssa Maria Letizia Mantovani il 25/09/2023, con l'incarico di redigere la seguente relazione tecnica sui beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio immobiliare, costituiti da porzione di fabbricato urbano sito nel Comune di Falconara Marittima (Ancona) in via Flaminia n. 419 e precisamente costituito da alloggio posto al piano primo, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Falconara Marittima al foglio 6, particella 468, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, vani 3, rendita euro 96,06. La proprietà risulta essere per 1/1 del Sig. Cesareo Carmine nato a Napoli (NA) il 09/12/1962, residente in Falconara Marittima (Ancona), via Flaminia n. 419.

Accettato il nuovo incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha acquisito i quesiti che di seguito vengono illustrati.

1. E' stato eseguito un sopralluogo il 06/02/2024, previa comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata R.R. al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari.



Durante il sopralluogo era presente il Sig. Cesareo Carmine; si è proceduto all'esatta individuazione del bene in oggetto.

2. La seguente relazione di stima si riferisce a porzione di fabbricato urbano nel Comune di Falconara Marittima (Ancona) in via Flaminia n. 419 e precisamente costituito da alloggio posto al piano primo, il tutto distinto ed individuato al NCEU di Falconara Marittima al foglio 6, particella 468, subalterno 7, categoria A/4, classe 1, vani 3, rendita euro 96,06.

L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, una camera, un bagno, due ripostigli, un disimpegno e un balcone; inoltre ha un locale sottoscala al piano terra. La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento.

2a. Di seguito si riporta una descrizione analitica dei locali.

L'appartamento, situato al piano terzo risulta composto nel modo seguente:

locale	sup.(mq)	altezza	coeff. val.	condiz. manuten.
cucina-sogg	13.8	2.96	1.0	buono
camera	22.4	2.96	1.0	buono
bagno	3.9	2.96	1.0	buono
ripostiglio 1	1.2	2.96	1.0	buono
ripostiglio 2	1.7	2.50	1.0	mediocre
disimpegno	1.4	2.96	1.0	mediocre



balcone	1.8	-	1.0	mediocre
sottoscala	2.3	1.3	1.0	mediocre

2b. Le finestre in legno, dotate di vetrocamera, presentano un buono stato di manutenzione, così come le persiane in alluminio. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti ed i sanitari dei bagni; si presentano con un buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è a norma. L'impianto termico è autonomo ed è alimentato da caldaia a metano, situata in soggiorno-cucina, e presenta come terminali i radiatori in ghisa. Allo stesso modo l'impianto idraulico sembra non necessitare di manutenzione.

2c. L'immobile fa parte di un edificio a isolato, situato fronte mare; lo stabile si mostra in buone condizioni.

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da cinque appartamenti con scala condominiale; l'amministrazione del condominio viene svolta direttamente dai condomini e la spesa annua riferita all'appartamento di stima risulta di circa € 120,00 annui.

2d. La porzione di fabbricato è conforme alla rappresentazione catastale.

2e. Il fabbricato è al momento occupato dal Sig. Carmine Cesareo.



2g. Di seguito si riportano i vincoli gravanti sul bene;  
non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni;  
non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di  
cubature;  
non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di  
assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati  
al momento della vendita:

tuttora vi è un'ipoteca volontaria di Euro 226.000,00 iscritta in data  
30/06/2008 al n. 16283 del registro generale e n. 3515 del registro  
particolare, a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.", a  
carico di Carmine Cesareo, nato a Napoli il 09/12/1962 e Patrizia  
Galoppo, nata a Napoli il 22/02/1967, in forza di contratto di mutuo  
di Euro 113.000,00 a rogito Notaio Andrea Massei del 27/06/2008,  
Rep. n. 9360/6497;

vi è un pignoramento trascritto il 30/05/2023 al n. 13514 del registro  
generale e n. 7959 del registro particolare, notificato dall'Ufficiale  
Giudiziario di Ancona il 20/04/2023, a favore della "Banca  
Nazionale del Lavoro S.P.A." a carico di Carmine Cesareo, nato a  
Napoli il 09/12/1962.

Non risultano difformità urbanistico edilizie; le pratiche edilizie  
precedenti sono: il 16/05/1988 – chiusura di parte del balcone; il  
18/07/1989 – diversa distribuzione degli spazi interni.

Altre informazioni per l'acquirente: non risultano cause in corso.



Intestataro oltre il ventennio dell'immobile in oggetto era Maria Rosaria Mares nata a Torino il 12/03/1988; in forza dell'atto a rogito del Notaio Olmi in data 30/01/1989, rep. n. 88273 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 20/02/1989 al n. 715 del registro particolare, l'immobile passò a Giancarla Marini nata a Poggio San Marcello (AN) il 26/03/1947, per la quota di ½ di piena proprietà e a Augusto Polzoni nato a Osimo il 03/07/1944, per la quota di ½ di piena proprietà; in forza all'atto a rogito del Notaio Andrea Massei in data 27/06/2008, rep. n. 9359/6496 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 30/06/2008 al n. 16282 del registro generale e al n. 10007 del registro particolare, l'immobile passò a Carmine Cesareo, nato a Napoli il 09/12/1962, per la quota di ½ di piena proprietà e a Patrizia Galoppo, nata a Napoli il 22/02/1967, per la quota di ½ di piena proprietà; in forza all'atto a rogito del Notaio Andrea Massei in data 18/06/2009, rep. n. 10546 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 22/06/2009 al n. 13514 del registro generale e al n. 7959 del registro particolare, l'immobile passò a Carmine Cesareo, nato a Napoli il 09/12/1962, per la quota di piena proprietà.

2m. L'appartamento al piano primo è composto dai seguenti locali:

locale	sup.(mq)	altezza	coeff. val.	condiz. manuten.
cucina-sogg	13.8	2.96	1.0	buono



camera	22.4	2.96	1.0	buono
bagno	3.9	2.96	1.0	buono
ripostiglio 1	1.2	2.96	1.0	buono
ripostiglio 2	1.7	2.50	1.0	mediocre
disimpegno	1.4	2.96	1.0	mediocre
balcone	1.8	-	1.0	mediocre
sottoscala	2.3	1.3	1.0	mediocre

Per la valutazione complessiva del bene si ha:

locale	sup.(mq)	coeff.	sup. (mq)
cucina-sogg	13.8	1.0	13.8
camera	22.4	1.0	22.4
bagno	3.9	1.0	3.9
ripostiglio 1	1.2	1.0	1.2
ripostiglio 2	1.7	0.2	0.3
disimpegno	1.4	1.0	1.4
balcone	1.8	0.25	0.4
sottoscala	2.3	0.2	0.4
totale			43.8 mq

Per poter redigere una valutazione complessiva ed attendibile dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ho cercato di acquisire informazioni riguardo al mercato immobiliare della zona di Falconara Marittima e per fare ciò ho preso contatti con diverse figure operanti nel settore (agenzie immobiliari, liberi professionisti



e tecnici comunali). Da quanto emerso ho potuto concludere che il valore di mercato attuale per un immobile situato nella zona in questione con vista su mare e sottostante bar, con lo stato manutentivo paragonabile a quello in oggetto è pari a € 1.300,00/mq, e quindi si può stimare un valore dell'immobile pari a € **56.940,00**, a cui tolto il 15% del valore per l'assenza della garanzia dai vizi, si ha il valore finale di € 48.399,00.

Jesi, 08/02/2024

Il Tecnico  
Dott. Ing. Amedeo Boria



### 3) ALLEGATI

Si allega:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURA CATASTALE ATTUALE
3. PLANIMETRIA DEL BENE
4. AVVISO DI RICEVIMENTO DELLA RACCOMANDATA  
DI AVVISO DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI.

La licenza originaria di costruzione non è stata trovata, dal momento che l'immobile risulta costruito anteriormente al 01/09/1967.

Jesi, 08/02/2024

Il Tecnico  
Dott. Ing. Amedeo Boria

