

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Manieri Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	12



Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	21



Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.450,00</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 .....	32



## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Manieri Patrizia, con studio in Piazza Salvi, 25 - 60041 - Sassoferrato (AN), email manieri.p@gmail.com, PEC patrizia.manieri@archiworldpec.it, Tel. 338 9658140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2023 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 Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.63295; 13.39125)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.633151, 13.391404)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

Un appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno ed accessori, una terrazza a livello, due balconi, avente una consistenza catastale di vani 5,5, una superficie catastale di mq.112 ed una superficie totale di mq.120.

L'appartamento è raggiungibile dal primo portone condominiale con il civ. 2 percorrendo Via Aspromonte in direzione Nord Est, si accede nell'androne, salendo le scale condominiali al piano 1°, 1^ porta a destra.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è composto da 5 piani fuori terra oltre il piano interrato adibito ad autorimessa con accessi carrabili da rampa esterna condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore. E' ubicato nella zona adiacente la linea ferroviaria, ed è separato da questa da una stretta strada asfalata, è posto nella parte "bassa" di Falconara Marittima nel quartiere Villanova, zona urbanizzata, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile dista circa km.1 dalla stazione ferroviaria, a circa km. 6-7 dall'aeroporto.

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

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

L'immobile si trova a circa 400 mt dalla raffineria API, in una zona inserita fra la linea ferroviarie sul lungomare, le linee del deposito dei treni merci e la linea ferroviaria che si diparte verso l'entroterra e la strada statale 16. La zona presenta un contesto urbano da riqualificare.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

-Un locale destinato a garage di mq. 14 catastali, posto al piano interrato dell'edificio condominiale di Via Aspromonte n.2

Il locale garage è accessibile dalla rampa condominiale da Via Aspromonte. Dall'interno dell'edificio è raggiungibile dall'androne del civ.2, scendendo una piccola scaletta interna, si accede all'autorimessa condominiale, 1° locale a sinistra. Il locale ha un'altezza interna di ml. 2 circa ed è utilizzabile per piccoli automezzi, moto e bici.

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 Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La piena proprietà dell'immobile deriva dal ricongiungimento di usufrutto del 21/04/2011 a seguito del certificato per il decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttaria per 667/1000.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La piena proprietà dell'immobile deriva dal ricongiungimento di usufrutto del 21/04/2011 a seguito del certificato per il decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttaria per 667/1000.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

APPARTAMENTO:

(Nord-Est) appartamento proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(Sud-Est) vano scala

(sud ovest) ascensore, appartamento proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(Nord-Ovest): Via Aspromonte

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

LOCALE GARAGE:

(Nord-Est) area comune di accesso dove è ubicata la scaletta interna

(Sud-Est) altra proprietà

(sud ovest) garage privato



(Nord-Ovest): area di manovra

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	1,00 m	1
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	1,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Definizione delle superfici considerate:

-SUPERFICIE NETTA, è stata considerata la SIL (Superficie Interna Lorda) comprensiva di pareti interne ed escluse le pareti esterne;

-SUPERFICIE LORDA, è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) comprensiva dei muri esterni e la mezzeria dei muri di confine fra le diverse destinazioni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	14,00 mq	0,4	5,60 mq	2,00 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Definizione delle superfici considerate:

-SUPERFICIE NETTA, è stata considerata la SIL (Superficie Interna Lorda) comprensiva di pareti interne ed escluse le pareti esterne;

-SUPERFICIE LORDA, è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) comprensiva dei muri esterni e la mezzeria dei muri di confine fra le diverse destinazioni.

Il coefficiente assegnato tiene conto del limite di utilizzo dell'immobile che ha un'altezza interna ridotta (mt.2 e l'apertura di dimensioni limitate, può essere utilizzato solo per piccoli mezzi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1981 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 206, Sub. 19 Categoria A2 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 206, Sub. 19 Categoria A2 Piano 1
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 19 Categoria A3 Cl.3 Rendita € 0,90 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 695,93 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano 1
Dal 22/10/2002 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A2 Rendita € 582,31 Piano 1
Dal 21/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 582,31



		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 19 Categoria A2, Cons. 5,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 582,31 Piano 1

I titolari catastali attuali corrispondono con quelli reali

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1981 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 206, Sub. 28 Categoria C6
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 206, Sub. 28 Categoria C6 Piano S1
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 28 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 13/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 28 Categoria C6 Cl.2 Rendita € 41,63 Piano S1
Dal 13/08/2002 al 22/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 28 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 34,91 Piano S1
Dal 22/10/2002 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 34,91 Piano S1
Dal 21/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 34,91
Dal 09/11/2015 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 206, Sub. 28 Categoria C6 Superficie catastale 14 mq Rendita € 34,91 Piano S1



I titolari catastali corrispondono con quelli reali

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	206	19	2	A2	3	5,5	120 mq	582,31 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	206	28	2	C6	2	13	14 mq	34,91 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Esiste la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'altezza interna indicata nella planimetria catastale del garage è di mt. 2,20, dal sopralluogo è stata rilevata



un'altezza interna inferiore pari a circa mt.2.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

L'immobile al sopralluogo era abitato dall'esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

L'immobile al sopralluogo era utilizzato dall'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Al sopralluogo l'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive. Le finiture sono prevalentemente risalenti all'epoca costruttiva. Gli impianti sono funzionanti. il fabbricato si presenta in buono stato ed oggetto di interventi di consolidamento nel 2002.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Al sopralluogo il garage era in normali condizioni manutentive. L'autorimessa è stata oggetto di interventi manutentivi ed opere di adeguamento antincendio



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

Gli immobili risultano inseriti in un contesto condominiale.

L'appartamento fa parte di un edificio suddiviso in due corpi scala ciascuno con accesso da strada, composto da 23 unità immobiliari, e l'autorimessa al piano seminterrato, suddivisa in vari box.

I millesimi di proprietà si riferiscono all'appartamento e garage:

Millesimi di proprietà 45,60

millesimi scale ml 39,50

millesimi ascensore 38,00

millesimi androne 42,617

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

Gli immobili risultano inseriti in un contesto condominiale.

L'appartamento fa parte di un edificio prevalentemente residenziale con l'autorimessa al piano seminterrato, suddivisa in vari garage con area di manovra comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Si rileva che il garage è attraversato da tubature presumibilmente a servizio del condominio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

-Fondazioni: cemento armato

-Esposizione: su due lati nord-ovest su Via Aspromonte e vista parziale verso l'asse ferroviario ed il mare, il lato sud-est verso un ampio cortile interno dove si affaccia la terrazza. L'appartamento è abbastanza luminoso e



ventilato. Presenta le finiture in prevalenza risalenti all'epoca costruttiva.

-Altezza interna utile. 3 metri

-Solai: in laterocemento

-Copertura: copertura piana

-Pareti esterne ed interne: pareti esterne del condominio parte intonacate parte in laterizio. Internamente le pareti sono tinteggiate

-Pavimentazione interna: marmo e ceramica

-Infissi esterni: legno con vetro semplice e tapparelle

-Infissi interni: in legno

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riscaldamento autonomo e caldaia a gas metano posta in cucina, termosifoni in ghisa. Impianto di allarme non presente. Impianti idrico, elettrico, riscaldamento tutti funzionanti. Bagno presenta le finiture degli anni '70

-Controsoffitti: non presenti.

-Balconi e terrazzi: pavimentati, posti alla stessa quota dell'appartamento

-Dotazioni condominiali: e' PRESENTE L'ASCENSORE.

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento nel 2002

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

-Garage: è posto all'interno dell'autorimessa dove sono presenti altri garage. Il locale ha la porta di accesso di dimensioni ridotte ed un'altezza interna di ml. 2,00 circa, pertanto è utilizzabile solo per moto, bici o piccoli autoveicoli.

Il garage è raggiungibile sia dalla rampa condominiale, che dall'interno dell'edificio, passando per l'androne tramite una piccola scala, che dall'androne consente di accedere al piano seminterrato

Nell'autorimessa sono presenti dei sistemi di protezione antincendio.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e con la presenza saltuaria dei figli dell'esecutato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

---

L'immobile è utilizzato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1970 al 13/12/1977	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bellano Cesare	07/09/1970	1142709	5444
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Ancona	14/10/1970	12386	8890
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/12/1977 al 15/04/1981	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/12/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	29/07/1978	9334	6769
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/04/1981 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/04/1981	64	110
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	21/03/1985	3948	2862
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 22/10/2002 al 21/04/2011	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Olmi	22/10/2002	139687	22029
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	23/10/2022	22063	13739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/04/2011 al 05/12/2023	**** Omissis ****	<b>ricongiungimento usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/04/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			21/07/2011	60	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 17/07/1975 al 13/12/1977	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bellano Cesare	17/07/1975	166590	7674
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Ancona	28/07/1975	7487	5050
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/12/1977 al 15/04/1981	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/12/1977		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	29/07/1978	9334	6769
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/04/1981 al 22/10/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/04/1981	64	110
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	21/03/1985	3948	2862
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/10/2002 al 21/04/2011	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Olmi	22/10/2002	139687	22029
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Ancona	23/10/2022	22063	13739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 21/04/2011 al 05/12/2023	**** Omissis ****	<b>ricongiungimento usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/04/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			21/07/2011	60	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 12/09/2011  
Reg. gen. 18764 - Reg. part. 3840  
Quota: 1/1  
Importo: € 257.289,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 128.644,92  
Percentuale interessi: 7,987 %  
Rogante: Praticò Antonino  
Data: 09/09/2011  
N° repertorio: 12885  
N° raccolta: 4819



Note: Sullo stesso immobile è stata iscritta un'ipoteca volontaria del 22/10/2002 R.G. 22064 R.P. 5063 a garanzia di un mutuo concesso dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concesso al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà della quota di 12/36 e per il diritto della nuda proprietà della quota di 24/36, ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto della quota di 24/36. A seguito del decesso della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto il ricongiungimento di usufrutto del 21/04/2011. Successivamente con comunicazione n. 2909 del 17/10/2011 è avvenuta la totale estinzione dell'ipoteca in data 03/10/2011. La cancellazione totale è stata eseguita in data 03/11/2011.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 14/08/2023

Reg. gen. 18467 - Reg. part. 13038

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: \_\_\_\_\_.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 12/09/2011

Reg. gen. 18764 - Reg. part. 3840

Quota: 1/1

Importo: € 257.289,84

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

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

Capitale: € 128.644,92

Percentuale interessi: 7,987 %

Rogante: Praticò Antonino

Data: 09/09/2011

N° repertorio: 12885



N° raccolta: 4819

Note: Sullo stesso immobile è stata iscritta un'ipoteca volontaria del 22/10/2002 R.G. 22064 R.P. 5063 a garanzia di un mutuo concesso dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concesso al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà della quota di 12/36 e per il diritto della nuda proprietà della quota di 24/36, ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto della quota di 24/36. A seguito del decesso della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto il ricongiungimento di usufrutto del 21/04/2011. Successivamente con comunicazione n. 2909 del 17/10/2011 è avvenuta la totale estinzione dell'ipoteca in data 03/10/2011. La cancellazione totale è stata eseguita in data 03/11/2011.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 14/08/2023

Reg. gen. 18467 - Reg. part. 13038

Quota: 1/1

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

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

### 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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Norme Tecniche di attuazione del 2019

DESTINAZIONI DI PRG:

- AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO): SAT B2 - Omogenea "B" - Si tratta di parti del territorio quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano non raggiunge una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico. per queste zone è previsto un ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

SOTTOZONA IS 25

PIANO: PDR VILLANOVA CENTRO

PEE PIANO DI EMERGENZA ESTERNA API, RAFFINERIA API DI ANCONA SPA: l'immobile rientra nell'ambito dell'area di Zona di rischio III.

PIANO RISCHIO AEREOPORTUALE E VINCOLI AEREOPORTUALI: Ambito di rispetto dell'aeroporto (vincolo



dei 300 mt. e codice della navigazione art. 714)

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: zona di rischio IV

Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della L. 431/85 (Litorali)

Piano di Gestione Integrata Zone costiere: fascia di rispetto della delle zone costiere ed aree con TRZ>100

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: zona G - NTA art.12 - aree interessate da fenomeni di instabilità potenziale. Sono ammesse trasformazioni a condizione che venga valutata la pericolosità di frana.

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: Zona IV

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1**

Vedere bene n.1

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1**

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.

Il fabbricato di cui fanno parti gli immobili è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

-Licenza di costruzione n. 6565/282 a seguito dell'istanza del 29/08/1968; licenza d'uso n.8716/4 dell'11/03/1970.

-Variante dell'11/09/1969 (dalla relazione tecnica della DIA a sanatoria è citata la variante alla costruzione del fabbricato dell'11/09/1969 di cui non è reperibile il progetto);

- Verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità del 17/04/1970.

- Denuncia di inizio attività (DIA) a sanatoria prot. 22406 del 15/05/2003 per difformità al piano interrato e piano terra. Dalla relazione tecnica della DIA si evince che nel nov. del 1998 è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona un progetto di adeguamento alle norme anticendio dell'autorimessa con la richiesta di deroga e l'applicazione delle condizioni di attuazione delle prescrizioni del Comitato Tecnico Regionale di prevenzione Incendi.

- Dia per opere di manutenzione straordinaria prot. 39439 del 12/08/2002 per opere di rinforzo delle strutture in cemento armato. - Deposito 347 del 2002.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato richiesto l'accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Falconara Marittima, sono stati forniti i documenti ed è stata richiesta la visione del fascicolo dei progetti per meglio comprendere eventuali pratiche edilizie presenti agli atti.

Nel fascicolo messo a disposizione dall'ufficio tecnico del comune Falconara è stato acquisito il progetto del 1968 (grafici e verbali di visita ai fini dell'abitabilità) e la Dia a sanatoria del 2003 riguardante l'autorimessa. Nel fascicolo non era presente la variante al fabbricato del 1969 (citata nella Dia a sanatoria del 2003 dell'autorimessa).

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, l'unico raffronto possibile con lo stato dei luoghi è il progetto relativo alla licenza edilizia del 30/08/1968.

Da tale raffronto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) l'appartamento ha una diversa articolazione dei vani (un vano abbinato ad un'altra unità immobiliare ed un vano che nel progetto approvato doveva far parte di un altro appartamento è stato accorpato all'immobile pignorato.
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni
- 3) diversità dei prospetti. Il prospetto su via Aspromonte ha un'apertura più grande rispetto a quella di progetto (tale difformità riguarda tutte le unità immobiliari del fabbricato allineate con l'appartamento). L'altra apertura sul terrazzo (prospetto opposto a Via Aspromonte), non è presente una finestra.
- 4) Il terrazzo che costituisce copertura di un manufatto sottostante posto sul prospetto interno, non è rappresentato nei grafici del progetto del 1968 presente nel fascicolo del Comune.

Dal tipo di finiture, le difformità rilevate sono riconducibili all'epoca costruttiva del fabbricato risalente al 1968-1969. Ciò è avvalorato anche nella planimetria catastale di impianto del 1970, dove l'appartamento è rappresentato conformemente allo stato dei luoghi.

Il progetto ed i relativi grafici forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Falconara Marittima ed un successivo accesso all'archivio del comune, non risultano presenti altri grafici o varianti oltre i grafici allegati alla perizia.

Un aspetto importante emerso dall'analisi della documentazione urbanistica è il Verbale di visita tecnico-sanitaria per l'abitabilità del 17/04/1970, che fa riferimento al permesso di costruzione n. 6565/282 rilasciato il 30/08/1968, da cui si evince che è stato fatto il sopralluogo per ottenere l'autorizzazione dell'abitabilità, non risulta alcuna osservazione da parte dei tecnici dell'epoca. Fra l'altro nello stesso documento è stata constatato, che il fabbricato è stato eseguito in conformità al permesso di costruzione n. 6565/282 del 30/08/1968. Anche nell'atto di vendita del 22-10-2002 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 139687 racc. 22029, l'unico riferimento urbanistico reso ai sensi della L. 47/85 riguarda la sola licenza di costruzione del 30/08/1968.

Per eventuali "regolarizzazioni" delle difformità si suggerisce di fare riferimento all'art. 9 bis (Tolleranze) della Legge Regionale 17 del 2015 "comma 2 - ... costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo dei tecnici o ispezione da parte dei funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge, nonché parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio considerato rilevante ai fini dell'agibilità dell'immobile. " comma 3 - le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edili, non costituiscono violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato alla modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.



Per l'autorimessa condominiale, è stata presentata la DIA a sanatoria prot. 175 del 15/05/2003.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, 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.

Il fabbricato di cui fanno parti gli immobili è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

-Licenza di costruzione n. 6565/282 a seguito dell'istanza del 29/08/1968; licenza d'uso n.8716/4 dell'11/03/1970.

-Variante dell'11/09/1969 (dalla relazione tecnica della DIA a sanatoria è citata la variante alla costruzione del fabbricato dell'11/09/1969 di cui non è reperibile il progetto);

- Verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità del 17/04/1970.

- Denuncia di inizio attività (DIA) a sanatoria prot. 22406 del 15/05/2003 per difformità al piano interrato e piano terra. Dalla relazione tecnica della DIA si evince che nel nov. del 1998 è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona un progetto di adeguamento alle norme anticendio dell'autorimessa con la richiesta di deroga e l'applicazione delle condizioni di attuazione delle prescrizioni del Comitato Tecnico Regionale di prevenzione Incendi.

- Dia per opere di manutenzione straordinaria prot. 39439 del 12/08/2002 per opere di rinforzo delle strutture in cemento armato. - Deposito 347 del 2002.

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

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

I progetti acquisiti a seguito dell'accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Falconara Marittima, che hanno riguardato l'autorimessa sono i grafici del progetto del 1968 (grafici e verbali di visita ai fini dell'abitabilità) e la Dia a sanatoria del 2003 prot. 175 del 15/05/2003 riguardante la regolarizzazione delle difformità nell'autorimessa. Nel fascicolo non era presente la variante al fabbricato del 1969 (citata nella Dia a sanatoria del 2003 relativa dell'autorimessa).

Dai grafici della Dia il garage è indicato come "locale" e non specificatamente come "garage", così come indicato nella planimetria catastale di impianto del 1970.

Considerata la limitata larghezza della porta di accesso al garage di proprietà dell'esecutato e dell'altezza ridotta, ai fini delle norme anticendio per le autorimesse, probabilmente nei grafici è stato optato per una dicitura come "locale" anziché "garage" come da originaria destinazione d'uso e conformemente alla categoria catastale d'impianto "C6" del 1970



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.073,00

Dal preventivo di ripartizione delle spese condominiali nell'esercizio 2023 (periodo 01/06/2023 - 31/05/2024) risulta un saldo di Euro 214,00 (che non verrà decurtato dalla stima in quanto rientra nel bilancio 2024)

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.073,00

Vedere bene n.1

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1

Un appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno ed accessori, una terrazza a livello, due balconi, avente una consistenza catastale di vani 5,5, una superficie catastale di mq.112 ed una superficie totale di mq.120. L'appartamento è raggiungibile dal primo portone condominiale con il civ. 2 percorrendo Via Aspromonte in direzione Nord Est, si accede nell'androne, salendo le scale condominiali al piano 1°, 1^ porta a destra. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è composto da 5 piani fuori terra oltre il piano interrato adibito ad autorimessa con accessi carrabili da rampa esterna condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore. E' ubicato nella zona adiacente la linea ferroviaria, ed è separato da questa da una stretta strada asfalata, è posto nella parte "bassa" di Falconara Marittima nel quartiere Villanova, zona urbanizzata, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile dista circa km.1 dalla stazione ferroviaria, a circa km. 6-7 dall'aeroporto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 206, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 120.850,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza dei servizi, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione dell'immobile pignorato, consistenza e stato manutentivo del fabbricato in cui è collocato, finitura e confort, luminosità e livello di panorammità, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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, tengono conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono considerati in un unico lotto in quanto l'appartamento ed il box fanno parte dello stesso fabbricato e nell'insieme contribuiscono ad un maggiore valore se considerati come unico lotto.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1  
-Un locale destinato a garage di mq. 14 catastali, posto al piano interrato dell'edificio condominiale di Via Aspromonte n.2 Il locale garage è accessibile dalla rampa condominiale da Via Aspromonte. Dall'interno dell'edificio è raggiungibile dall'androne del civ.2, scendendo una piccola scaletta interna, si accede all'autorimessa condominiale, 1° locale a sinistra. Il locale ha un'altezza interna di ml. 2 circa ed è utilizzabile per piccoli automezzi, moto e bici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 206, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.600,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza dei servizi, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione dell'immobile pignorato, consistenza e stato manutentivo del fabbricato in cui è collocato, finitura e confort, luminosità e livello di panorammità, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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, tengono conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono considerati in un unico lotto in quanto l'appartamento ed il box fanno parte dello stesso fabbricato e nell'insieme contribuiscono ad un maggiore valore se considerati come unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1	120,85 mq	1.000,00 €/mq	€ 120.850,00	100,00%	€ 120.850,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1	5,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 5.600,00
				Valore di stima:	€ 126.450,00

Valore di stima: € 126.450,00

**Valore finale di stima: € 126.450,00**

L'immobile è stato valutato a libero mercato con il metodo di stima MCA, secondo gli standard internazionali di valutazione.

Il valore complessivo si riferisce al valore dell'immobile a libero mercato. E' stata eseguita un'attenta indagine di mercato, per la ricerca di immobili comparabili facenti parte della stessa fascia di mercato immobiliare.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di vendita del 22/10/2002 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 139687 racc. 22029, ai sensi della L.47/85 è citata la sola data della licenza di costruzione del 30/08/1968, mancano i riferimenti dei progetti che hanno



riguardato il fabbricato fino alla data di stipula dell'atto: Licenza n. 6565/282, variante del 16/11/1969 e la Dia del 12/08/2002.

Per l'aspetto inerente la conformità urbanistica, dal raffornto con gli unici grafici presenti in atti e l'irreperibilità di eventuali varianti (come la variante del 1969 citata nella Dia del 2002), si rilevano delle difformità, le possibili variazioni risalgono all'epoca costruttiva compresa fra il 1968-1970. Fra l'altro dalla planimetria catastale di impianto dell'11/04/1970 è accertato che l'immobile è conforme dal punto di vista catastale con lo stato dei luoghi, le parziali difformità rispetto all'unico grafico di progetto presente agli atti, sono state realizzate nel passato durante i lavori di esecuzione (antecedentemente al 1977 e prima della L.47/85 ).

Tali "diversità", non sono state rilevate nel verbale di visita Tecnico-sanitaria del 17/04/1970 per l'abitabilità redatto a seguito di sopralluogo tecnici i quali constatano che il fabbricato è stato eseguito in conformità al permesso di costruire n. 6565/282 rilasciato il 30/08/1968, potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive (ai sensi della della L.R. n.17 del 2015, salvo coordinare con il SUE del Comune di Falconara, di segnalare le difformità nelle istanze future riguardanti gli immobili. .

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.

Sassoferrato, li 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Manieri Patrizia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - A1 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A2 - VISURE STORICHE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - A3 -ESTRATTO MAPPA
- ✓ N° 1 Altri allegati - A4 - STATO ATTUALE PROGETTO
- ✓ N° 1 Google maps - B1 - INQUADRAMENTO (GOOGLE)
- ✓ N° 1 Foto - B2 - FOTO
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C1 - GRAFICI PROGETTO ED ABITABILITA
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C2 - DIA IN SANATORIA 2003



- ✓ N° 1 Altri allegati - C3 - DIA 2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - C4 - STRALCIO PRG NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - C5 - ACCESSO AGLI ATTI DEL COMUNE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E1 - ATTO PROVENIENZA 2002
- ✓ Altri allegati - E2 - ATTO PROVENIENZA 1970
- ✓ Altri allegati - E3 - ATTO PROVENIENZA 1975
- ✓ N° 1 Altri allegati - F1 - SITUAZIONE QUOTE CONDOMINIALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - G1 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI INVIO ALLE PARTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - G2 - VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - G3 -INVIO ALLE PARTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - G4 - PERIZIA PRIVACY



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1

Un appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno ed accessori, una terrazza a livello, due balconi, avente una consistenza catastale di vani 5,5, una superficie catastale di mq.112 ed una superficie totale di mq.120. L'appartamento è raggiungibile dal primo portone condominiale con il civ. 2 percorrendo Via Aspromonte in direzione Nord Est, si accede nell'androne, salendo le scale condominiali al piano 1°, 1^ porta a destra. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è composto da 5 piani fuori terra oltre il piano interrato adibito ad autorimessa con accessi carrabili da rampa esterna condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore. E' ubicato nella zona adiacente la linea ferroviaria, ed è separato da questa da una stretta strada asfalata, è posto nella parte "bassa" di Falconara Marittima nel quartiere Villanova, zona urbanizzata, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile dista circa km.1 dalla stazione ferroviaria, a circa km. 6-7 dall'aeroporto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 206, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Norme Tecniche di attuazione del 2019 DESTINAZIONI DI PRG: - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO): SAT B2 - Omogenea "B" - Si tratta di parti del territorio quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano non raggiunge una completa definizione tipomorfológica, un coerente assetto urbanistico. per queste zone è previsto un ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti. SOTTOZONA IS 25 PIANO: PDR VILLANOVA CENTRO PEE PIANO DI EMERGENZA ESTERNA API, RAFFINERIA API DI ANCONA SPA: l'immobile rientra nell'ambito dell'area di Zona di rischio III. PIANO RISCHIO AEREOPORTUALE E VINCOLI AEREOPORTUALI: Ambito di rispetto dell'aeroporto (vincolo dei 300 mt. e codice della navigazione art. 714) PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: zona di rischio IV Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della L. 431/85 (Litorali) Piano di Gestione Integrata Zone costiere: fascia di rispetto della delle zone costiere ed aree con TRZ>100 PERICOLOSITA' GEOLOGICA: zona G - NTA art.12 - aree interessate da fenomeni di instabilità potenziale. Sono ammesse trasformazioni a condizione che venga valutata la pericolosità di frana. PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: Zona IV

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1  
-Un locale destinato a garage di mq. 14 catastali, posto al piano interrato dell'edificio condominiale di Via Aspromonte n.2 Il locale garage è accessibile dalla rampa condominiale da Via Aspromonte. Dall'interno dell'edificio è raggiungibile dall'androne del civ.2, scendendo una piccola scaletta interna, si accede all'autorimessa condominiale, 1° locale a sinistra. Il locale ha un'altezza interna di ml. 2 circa ed è utilizzabile per piccoli automezzi, moto e bici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 206, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere bene n.1

**Prezzo base d'asta: € 126.450,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.450,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte n. 2, edificio unico, scala A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 206, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	120,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo l'appartamento si presenta in normali condizioni manutentive. Le finiture sono prevalentemente risalenti all'epoca costruttiva. Gli impianti sono funzionanti. Il fabbricato si presenta in buono stato ed oggetto di interventi di consolidamento nel 2002.		
<b>Descrizione:</b>	Un appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno ed accessori, una terrazza a livello, due balconi, avente una consistenza catastale di vani 5,5, una superficie catastale di mq.112 ed una superficie totale di mq.120. L'appartamento è raggiungibile dal primo portone condominiale con il civ. 2 percorrendo Via Aspromonte in direzione Nord Est, si accede nell'androne, salendo le scale condominiali al piano 1°, 1^ porta a destra. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è composto da 5 piani fuori terra oltre il piano interrato adibito ad autorimessa con accessi carrabili da rampa esterna condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore. E' ubicato nella zona adiacente la linea ferroviaria, ed è separato da questa da una stretta strada asfalata, è posto nella parte "bassa" di Falconara Marittima nel quartiere Villanova, zona urbanizzata, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile dista circa km.1 dalla stazione ferroviaria, a circa km. 6-7 dall'aeroporto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e con la presenza saltuaria dei figli dell'esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Aspromonte, edificio unico, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 206, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al sopralluogo il garage era in normali condizioni manutentive. L'autorimessa è stata oggetto di interventi manutentivi ed opere di adeguamento antincendio		
<b>Descrizione:</b>	-Un locale destinato a garage di mq. 14 catastali, posto al piano interrato dell'edificio condominiale di Via Aspromonte n.2 Il locale garage è accessibile dalla rampa condominiale da Via Aspromonte. Dall'interno dell'edificio è raggiungibile dall'androne del civ.2, scendendo una piccola scaletta interna, si accede all'autorimessa condominiale, 1° locale a sinistra. Il locale ha un'altezza interna di ml. 2 circa ed è utilizzabile per piccoli automezzi, moto e bici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è utilizzato dall'esecutato.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE N. 2, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO 1

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 12/09/2011  
Reg. gen. 18764 - Reg. part. 3840  
Quota: 1/1  
Importo: € 257.289,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 128.644,92  
Percentuale interessi: 7,987 %  
Rogante: Praticò Antonino  
Data: 09/09/2011  
N° repertorio: 12885  
N° raccolta: 4819  
Note: Sullo stesso immobile è stata iscritta un'ipoteca volontaria del 22/10/2002 R.G. 22064 R.P. 5063 a garanzia di un mutuo concesso dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concesso al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà della quota di 12/36 e per il diritto della nuda proprietà della quota di 24/36, ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto della quota di 24/36. A seguito del decesso della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto il ricongiungimento di usufrutto del 21/04/2011. Successivamente con comunicazione n. 2909 del 17/10/2011 è avvenuta la totale estinzione dell'ipoteca in data 03/10/2011. La cancellazione totale è stata eseguita in data 03/11/2011.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 14/08/2023  
Reg. gen. 18467 - Reg. part. 13038  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA ASPROMONTE, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 12/09/2011  
Reg. gen. 18764 - Reg. part. 3840



Quota: 1/1  
Importo: € 257.289,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 128.644,92  
Percentuale interessi: 7,987 %  
Rogante: Praticò Antonino  
Data: 09/09/2011  
N° repertorio: 12885  
N° raccolta: 4819

Note: Sullo stesso immobile è stata iscritta un'ipoteca volontaria del 22/10/2002 R.G. 22064 R.P. 5063 a garanzia di un mutuo concesso dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concesso al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto della proprietà della quota di 12/36 e per il diritto della nuda proprietà della quota di 24/36, ed alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto della quota di 24/36. A seguito del decesso della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto il ricongiungimento di usufrutto del 21/04/2011. Successivamente con comunicazione n. 2909 del 17/10/2011 è avvenuta la totale estinzione dell'ipoteca in data 03/10/2011. La cancellazione totale è stata eseguita in data 03/11/2011.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 14/08/2023  
Reg. gen. 18467 - Reg. part. 13038  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

