

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dubbini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****



contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2.....	13
Descrizione	14
Titolarità	14
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22



Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2022 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 129.387,09	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 131.479,53	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2.....	28



INCARICO

In data 19/01/2023, il sottoscritto Ing. Dubbini Stefano, con studio in Via Camerano, 11 - 60027 - Osimo (AN), email stefanodubbini@gmail.com, PEC stefano.dubbini@ingpec.eu, Tel. 328 4223833, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico.

Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano.

Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia.

Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra.

La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi.

Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo.

In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo.

Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano primo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia.

Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi.

A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto.

Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



Il bene esecutato occupa tutto il piano primo dell'edificio.

Orizzontalmente il fronte principale su Via Flaminia ed il retrospetto su Via Verdi hanno libero affaccio mentre i due lati confinano in aderenza con altri edifici.

Ai piani inferiore e superiore sono presenti altre due analoghe unita'.

Per quanto concerne il fabbricato nella sua interezza, e' posto su una corte di proprieta' dell'intero condominio.

Il prospetto principale verso Nord/Nord-Est affaccia direttamente su Via Flaminia, il retrospetto affaccia invece su corte privata facente parte dell'edificio e comune a tutti i subalterni che compongono il mappale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	97,22 mq	113,37 mq	1,00	113,37 mq	3,25 m	1
Balcone scoperto	5,58 mq	6,36 mq	0,25	1,59 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				114,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde riportate per il calcolo della consistenza sono state ricavate dal rilievo metrico effettuato sul posto il giorno 27 Marzo 2023 e riscontrate/integrate con gli elaborati di progetto presenti presso gli uffici del Comune di Falcoara Marittima e con la documentazione catastale in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 04/01/2007 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 114, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C3 Cl. 2, Cons. 78 Superficie catastale 96 mq Rendita € 594,96 Piano 1
------------------------------	-------------------	---



Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/01/2007 Pratica .n AN0001010 ni ati dal 04/01/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 104.1/2007)

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	114	11		C3	2	96	113 mq	594,96 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto sono intervenute successive modifiche non autorizzate alle partiture interne rappresentate.

STATO CONSERVATIVO

L'unita' immobiliare e' attualmente utilizzata ed adibita a centro estetico.

Risulta nel suo complesso in uno stato conservativo discreto.

Gli interni sono stati mantenuti negli anni in buone condizioni mentre l'esterno risulta più vetusto e necessitante di manutenzione.



PARTI COMUNI

Tra le dotazioni comuni vi sono tra subalterni identificati nell'elaborato planimetrico depositato presso gli archivi catastali e sono nello specifico:

- Subalterno 7: corte comune con accesso carrabile da via Verdi;



- Subalterno 8: ascensore di servizio e disimpegno al P.T. per la fruizione dell'ascensore dalla corte;
- Subalterno 9: androne di ingresso, scala di collegamento tra i piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo generale dell'edificio risulta essere buono all'interno e scadente all'esterno. Dal punto di vista strutturale non si evidenziano dissesti o quadri fessurativi evidenti. La struttura portante perimetrale ed i muri di spina dell'edificio sono in muratura di mattoni pieni. Tutti i solai di interpiano, compreso quello a falde di copertura, sono di tipo laterocementizio. L'altezza interna utile dell'unità è di 3,30 m. Tutte le pareti esterne sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo. Le pareti interne, ad eccezione dei predetti muri di spina sono costituite da tramezzature prevalentemente in cartongesso ed in parte in laterizio forato intonacato a civile su entrambi i lati e rifinite con idropittura. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in laminato. Il portone esterno di accesso all'atrio e vano scala condominiale è in alluminio e vetro. Il portoncino di ingresso all'unità è in vetro. Tutte le altre porte interne delle varie stanze sono in laminato. Le finestre sono in parte in legno con vetri singoli ed in parte in alluminio con vetro doppio. L'oscuramento degli ambienti avviene mediante serrande avvolgibili in pvc sul prospetto principale. Gli impianti tecnologici presenti, quasi interamente sottotraccia, sono: elettrico, idrico-sanitario e termico con caldaia autonoma per acs e riscaldamento a radiatori oltre a climatizzatori per riscaldamento e raffrescamento. Tra le dotazioni condominiali vi sono l'atrio su via Flaminia, il vano scala comune, l'ascensore ed il relativo ballatoio al piano terra, la corte sul retro con accesso carrabile da Via Verdi.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/12/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di Locazione di Azienda tra la #Sig.ra [REDACTED]
Il contratto prevede un canone annuo per la locazione Aziendale ed un comodato d'uso gratuito per i locali asserviti all'attività.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il canone annuo di locazione di azienda è quantificato in euro 6000,00 da corrispondere con rata mensile pari ad € 500,00 ciascuna scadente entro il giorno 5 di ogni mese.

In caso di rinnovo tacito il canone verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Olmi	04/09/1984	68746	8045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/09/1984	12927	9460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ancona il 21/03/2008
Reg. gen. 7700 - Reg. part. 1483
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Praticò Antonino
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 9217
N° raccolta: 3082



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 21/12/2022
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 20981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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 versamento di 94€ come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi alla conservatoria sono così suddivisi:

€ 59 per l'imposta di bollo;

0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;

€ 35 per la tassa ipotecaria.

I costi per la cancellazione del pignoramento immobiliare sono invece i seguenti:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Falconara, l'immobile ricade tra gli Ambiti Territoriali Omogenei di tipo A, nei subambiti territoriali A1 disciplinate dagli artt. 26-27-28-29 delle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto Esperto Estimatore ha effettuato una richiesta di accesso agli atti sulla base della cronistoria catastale e dei dati ottenuti dalle visure di conservatoria.

Dall'istanza presentata presso gli uffici del Comune di Falconara Marittima sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Concessione n° 110 del 1950 Per Costruzione Edificio di Civile Abitazione
- Variante con Concessione n° 127 del 1950
- Concessione n° 31 del 1988 per Ristrutturazione con Cambio d'Uso da Civile Abitazione a Laboratorio Estetico



- Concessione n° 77 del 1988 per Sopraelevazione Edificio
- DIA n° 191 del 1998 per Realizzazione Recinzione su Corte, Cancelli Scorrevole e Insegna Luminosa
- DIA n° 328 del 2006 per Ristrutturazione e Cambio d'Uso del P.2. da Abitazione e Laboratorio Estetico ed installazione di Ascensore per abbattimento barriere architettoniche e collegamento tra i piani dell'edificio
- DIA in Sanatoria n° 118 del 2007 per diversa distribuzione interna al P.1 dell'edificio

A livello strutturale essendo stato il Comune di Falconara dichiarato sismico nel 1958, l'unica pratica relativa all'immobile riguarda è l'autorizzazione alla sopraelevazione del 1988.

Detto edificio è stato dichiarato abitabile in differenti epoche:

La costruzione originaria è stata dichiarata Abitabile in data 20/07/1951.

Il piano secondo con Autorizzazione di Agibilità n° 15 del 2007.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando i dati desunti dal sopralluogo effettuato con la documentazione urbanistica e catastale in atti, si è potuto evincere che, allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione risulta difforme.

Secondo le planimetrie di progetto dei vari titoli edilizi, la distribuzione interna oltreché la posizione dell'ascensore e della piazzola di sbarco risultano essere difformi, pertanto per la regolarizzazione delle stesse si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria (SCIA) con pagamento della relativa sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 oltre oneri e diritti dovuti.

Dal punto di vista strutturale si rileva che sia per l'ascensore che per la scala interna in ferro di collegamento tra i piani realizzata in forza della DIA n° 328 del 2006, non sono stati effettuati i relativi depositi strutturali come altresì dichiarato nelle opzioni di scelta della modulistica DIA in atti.

Tali strutture, dato il periodo di realizzazione, erano invece soggette a Deposito Strutturale ai sensi della normativa antisismica vigente all'epoca.

Analogamente, data la demolizione della scala a chiocciola esistente e la contestuale chiusura del vecchio foro, quest'ultima andava verificata a livello strutturale secondo il quadro normativo vigente all'epoca trattandosi di una nuova porzione di solaio ad oggi fruibile e calpestabile dal P.2., oltreché fungere da soffitto per il P.1.

Si rimanda comunque alla struttura competente in materia di sicurezza delle strutture per eventuali precisazioni sulle verifiche strutturali da condurre o per differenti valutazioni in merito a quanto espresso.

In merito all'APE con riferimento a seguito di istanza del sottoscritto CTU ed alla relativa autorizzazione del G.E. del 15/06/2023 la perizia viene depositata senza attestato trattandosi di vendita esecutiva.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico.

Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano.

Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia.

Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra.

La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi.

Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo.

In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo.

Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano secondo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia.

Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi.

A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto.

Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto.

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

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene esecutato occupa tutto il piano secondo dell'edificio.

Orizzontalmente il fronte principale su Via Flaminia ed il retrospetto su Via Verdi hanno libero affaccio mentre i due lati confinano in aderenza con altri edifici.

Ai piani inferiori sono presenti altre due analoghe unita`.

Per quanto concerne il fabbricato nella sua interezza, e` posto su una corte di proprieta` dell'intero condominio. Il prospetto principale verso Nord/Nord-Est affaccia direttamente su Via Flaminia, il retrospetto affaccia invece su corte privata facente parte dell'edificio e comune a tutti i subalterni che compongono il mappale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	83,47 mq	96,30 mq	1,00	96,30 mq	2,70 m	2
Terrazza scoperta	16,99 mq	16,99 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				100,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici nette e lorde riportate per il calcolo della consistenza sono state ricavate dal rilievo metrico effettuato sul posto il giorno 27 Marzo 2023 e riscontrate/integrate con gli elaborati di progetto presenti presso gli uffici del Comune di Falconara Marittima e con la documentazione catastale in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/2007 al 22/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 114, Sub. 11, Zc. 2 Categoria C3 Cl.2, Cons. 78 Superficie catastale 96 mq Rendita € 594,96 Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/01/2007 Pratica .n AN0001010 ni ati dal 04/01/2007
RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 104.1/2007)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	114	12		C3	2	78	96 mq	483,4€	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto sono intervenute successive modifiche non autorizzate alle partiture interne rappresentate.

STATO CONSERVATIVO

L'unita' immobiliare e' attualmente utilizzata come studi di consulenza.

Risulta nel suo complesso in uno stato conservativo buono.

Gli interni sono stati mantenuti negli anni in buone condizioni mentre l'esterno risulta più vetusto e necessitante di manutenzione.

PARTI COMUNI

Tra le dotazioni comuni vi sono tra subalterni identificati nell'elaborato planimetrico depositato presso gli archivi catastali e sono nello specifico:

- Subalterno 7: corte comune con accesso carrabile da via Verdi;
- Subalterno 8: ascensore di servizio e disimpegno al P.T. per la fruizione dell'ascensore dalla corte;
- Subalterno 9: androne di ingresso, scala di collegamento tra i piani.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo generale dell'edificio risulta essere buono all'interno e scadente all'esterno.

Dal punto di vista strutturale non si evidenziano dissesti o quadri fessurativi evidenti.

La struttura portante perimetrale ed i muri di spina dell'edificio sono in muratura di mattoni pieni.

Tutti i solai di interpiano, compreso quello a falde di copertura, sono di tipo laterocementizio.



L'altezza interna utile dell' unita' e' di 2,70 m.

Tutte le pareti esterne sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo.

Le pareti interne, ad eccezione dei predetti muri di spina, sono costituite da tramezzature prevalentemente in cartongesso ed in parte in laterizio forato intonacato a civile su entrambi i lati e rifinite con idropittura.

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in laminato.

Il portone esterno di accesso all'atrio e vano scala condominiale è in alluminio e vetro.

Tutte le porte interne delle varie stanze sono in laminato.

Le finestre sono in parte in alluminio con vetri singoli ed in parte in alluminio con vetro doppio.

L'oscuramento degli ambienti avviene mediante tendaggi interni.

Gli impianti tecnologici presenti, quasi interamente sottotraccia, sono: elettrico, idrico-sanitario e termico con caldaia autonoma per acs oltre a climatizzatori per riscaldamento e raffrescamento.

Tra le dotazioni condominiali vi sono l'atrio su via Flaminia, il vano scala comune, l'ascensore ed il relativo ballatoio al piano terra, la corte sul retro con accesso carrabile da Via Verdi.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/06/2015

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di Locazione per una porzione di unita' sita al P.2. stipulato tra i #Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] te di locataria .

Il contratto prevede un canone annuo per la locazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il canone annuo di locazione di azienda è quantificato in euro 3600,00 da corrispondere con rata mensile pari ad € 300,00 ciascuna scadente entro il giorno 5 di ogni mese.

In caso di rinnovo tacito il canone verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Olmi	04/09/1984	68746	8045
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/09/1984	12927	9460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Ancona il 21/03/2008
 Reg. gen. 7700 - Reg. part. 1483
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: Notaio Praticò Antonino
 Data: 20/03/2008
 N° repertorio: 9217
 N° raccolta: 3082

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 21/12/2022
Reg. gen. 31571 - Reg. part. 20981
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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 versamento di 94€ come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi alla conservatoria sono così suddivisi:

€ 59 per l'imposta di bollo;

0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;

€ 35 per la tassa ipotecaria.

I costi per la cancellazione del pignoramento immobiliare sono invece i seguenti:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Falconara, l'immobile ricade tra gli Ambiti Territoriali Omogenei di tipo A, nei subambiti territoriali A1 disciplinate dagli artt. 26-27-28-29 delle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto Esperto Estimatore ha effettuato una richiesta di accesso agli atti sulla base della cronistoria catastale e dei dati ottenuti dalle visure di conservatoria.

Dall'istanza presentata presso gli uffici del Comune di Falconara Marittima sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Concessione n° 110 del 1950 Per Costruzione Edificio di Civile Abitazione
- Variante con Concessione n° 127 del 1950
- Concessione n° 31 del 1988 per Ristrutturazione con Cambio d'Uso da Civile Abitazione a Laboratorio Estetico
- Concessione n° 77 del 1988 per Sopraelevazione Edificio
- DIA n° 191 del 1998 per Realizzazione Recinzione su Corte, Cancelli Scorrevole e Insegna Luminosa
- DIA n° 328 del 2006 per Ristrutturazione e Cambio d'Uso del P.2. da Abitazione e Laboratorio Estetico ed installazione di Ascensore per abbattimento barriere architettoniche e collegamento tra i piani dell'edificio
- DIA in Sanatoria n° 118 del 2007 per diversa distribuzione interna al P.1 dell'edificio

A livello strutturale essendo stato il Comune di Falconara dichiarato sismico nel 1958, l'unica pratica relativa all'immobile è l'autorizzazione alla sopraelevazione del 1988.



Detto edificio è stato dichiarato abitabile in differenti epoche:
La costruzione originaria è stata dichiarata Abitabile in data 20/07/1951.
Il piano secondo con Autorizzazione di Agibilità n° 15 del 2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando i dati desunti dal sopralluogo effettuato con la documentazione urbanistica e catastale in atti, si è potuto evincere che, allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione risulta difforme.

Secondo gli elaborati di progetto dei vari titoli edilizi, la distribuzione planimetrica interna oltreché la posizione dell'ascensore e della piazzola di sbarco, il balcone prospiciente su via Flaminia non più esistente e le modifiche alle aperture su entrambi i prospetti fanno sì che gli atti edilizi risultino difformi dallo stato di fatto, pertanto per la regolarizzazione degli stessi si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria (SCIA) con pagamento della relativa sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 oltre oneri e diritti dovuti.

Dal punto di vista strutturale si rileva che sia per l'ascensore che per la scala interna in ferro di collegamento tra i piani realizzata in forza della DIA n° 328 del 2006, non sono stati effettuati i relativi depositi strutturali come altresì dichiarato nelle opzioni di scelta della modulistica DIA in atti.

Tali strutture, dato il periodo di realizzazione, erano invece soggette a Deposito Strutturale ai sensi della normativa antisismica vigente.

Analogamente, riguardo la demolizione della scala a chiocciola esistente e la contestuale chiusura del vecchio foro sul solaio, quest'ultima andava verificata a livello strutturale secondo il quadro normativo vigente trattandosi di una nuova porzione di solaio ad oggi fruibile e calpestabile dal P.2. oltreché con funzione di soffitto per il P.1.

Si fa inoltre presente che negli elaborati progettuali del 1988 relativi alla sopraelevazione veniva rappresentato un balcone a livello del P.2 prospiciente su via Flaminia accessibile mediante porte finestre dai locali retrostanti. Ad oggi il balcone non è presente e le porte finestre sono state trasformate in finestre mediante la formazione di parapetti in muratura.

Altro elemento che sarebbe dovuto essere oggetto di valutazioni di carattere strutturale riguarda l'utilizzo della porzione di copertura esistente come terrazza per il P.2 rappresentata come tale solamente negli elaborati grafici allegati alla DIA del 2006.

Nella medesima pratica veniva altresì indicato già dallo stato attuale un parapetto a protezione della suddetta terrazza nonostante non si rilevino titoli per la sua installazione.

Data la natura dell'opera, ovvero di scongiurare la caduta dall'alto da parte dei fruitori, si ritiene che anche questo elemento si configuri come strutturale necessitando pertanto delle opportune verifiche di resistenza.

Sempre sul prospetto di Via Verdi, rispetto agli elaborati progettuali, non è stata riscontrata nessuna pedana in legno per il livellamento del dislivello presente tra le due coperture e conseguente l'accesso mediante la porta finestra rappresentata ma bensì risulta essere stata aperta una nuova porta finestra frontistante lo sbarco dell'ascensore mediante lo sparapettamento della finestra esistente, modifica quest'ultima che se eseguita su muratura portante necessitava anch'essa di verifiche strutturali.

Si rimanda comunque alla struttura competente in materia di sicurezza delle strutture per eventuali precisazioni sulle verifiche strutturali da condurre o per differenti valutazioni in merito a quanto espresso.

In merito all'APE con riferimento a seguito di istanza del sottoscritto CTU ed alla relativa autorizzazione del G.E. del 15/06/2023 la perizia viene depositata senza attestato trattandosi di vendita esecutiva.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico. Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano. Il contesto urbanistico un cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra. La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi. Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo. In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo. Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano primo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia. Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi. A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto. Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 114, Sub. 11, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 134.387,09

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1	114,96 mq	1.168,99 €/mq	€ 134.387,09	100,00%	€ 134.387,09
				Valor e di stima:	€ 134.387,09

Valore di stima: € 134.387,09



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 129.387,09

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico. Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano. Il contesto urbanistico un cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra. La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi. Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo. In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo. Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano secondo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia. Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi. A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto. Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 114, Sub. 12, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 136.479,53

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2	100,55 mq	1.357,33 €/mq	€ 136.479,53	100,00%	€ 136.479,53
Valore di stima:					€ 136.479,53



Valore di stima: € 136.479,53

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 131.479,53



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.

Osimo, li 16/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dubbini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Accettazione Incarico Esperto Estimatore
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica - Lotto 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica - Lotto 2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale in Atti - Lotto 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale in Atti - Lotto 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Lotto 2
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 11 Foto - Fascicolo Fotografico - Lotto 1
- ✓ N° 12 Foto - Fascicolo Fotografico - Lotto 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia Epurata dei dati sensibili per la Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico. Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano. Il contesto urbanistico un cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra. La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi. Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo. In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo. Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano primo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia. Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi. A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto. Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 114, Sub. 11, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente del Comune di Falconara, l'immobile ricade tra gli Ambiti Territoriali Omogenei di tipo A, nei subambiti territoriali A1 disciplinate dagli artt. 26-27-28-29 delle NTA vigenti.

Prezzo base d'asta: € 129.387,09



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico. Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano. Il contesto urbanistico un cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra. La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi. Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo. In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo. Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano secondo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia. Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi. A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto. Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 114, Sub. 12, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

24 di 29



Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente del Comune di Falconara, l'immobile ricade tra gli Ambiti Territoriali Omogenei di tipo A, nei subambiti territoriali A1 disciplinate dagli artt. 26-27-28-29 delle NTA vigenti.

Prezzo base d'asta: € 131.479,53



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 271/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.387,09

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 114, Sub. 11, Categoria C3	Superficie	114,96 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è attualmente utilizzata ed adibita a centro estetico. Risulta nel suo complesso in uno stato conservativo discreto. Gli interni sono stati mantenuti negli anni in buone condizioni mentre l'esterno risulta più vetusto e necessitante di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico. Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano. Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra. La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi. Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo. In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo. Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano primo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia. Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi. A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto. Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.479,53

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia, 534, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 114, Sub. 12, Categoria C3	Superficie	100,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è attualmente utilizzata come studi di consulenza. Risulta nel suo complesso in uno stato conservativo buono. Gli interni sono stati mantenuti negli anni in buone condizioni mentre l'esterno risulta più vetusto e necessitante di manutenzione.		



Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un laboratorio attualmente adibito a centro estetico. Il bene pignorato fa parte di un edificio sito in località Falconara Marittima, in Via Flaminia, 534 e comprende tre separate unità con medesima destinazione d'uso, distribuite una per ogni piano. Il contesto urbanistico un cui si inserisce l'immobile è di carattere misto a prevalenza residenziale e commerciale. Il comparto ricade nella zona centrale del paese di Falconara Marittima e fronteggia per un lato la principale Via Flaminia. Il fabbricato si articola su tre livelli fuori terra. La costruzione dell'edificio originario che nasce come residenza risale all'anno 1950 ed è stato oggetto di interventi negli anni successivi. Nel 1988 è intervenuto il cambio d'uso da abitazione con ristrutturazione del piano primo. In medesima epoca è stata autorizzata la sopraelevazione con la creazione dell'attuale piano secondo. Il bene oggetto di esecuzione è posto al piano secondo del fabbricato, accessibile mediante una scala interna di uso comune agli altri sub. il cui ingresso si trova su via Flaminia. Ulteriore accesso è consentito mediante ascensore posto sulla corte con ingresso da Via Verdi. A servizio dell'unità vi sono altresì come dotazioni comuni agli altri subalterni la suddetta corte, il disimpegno e al Piano Terra, le scale e l'ascensore di collegamento tra i vari livelli nelle rispettive quote di diritto. Le finiture e gli impianti presenti sono state realizzate in funzione dell'utilizzo come centro estetico e lo stato di conservazione del bene è discreto.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FLAMINIA, 534, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 21/03/2008

Reg. gen. 7700 - Reg. part. 1483

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Praticò Antonino

Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9217

N° raccolta: 3082

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 21/12/2022

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 20981

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

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA FLAMINIA, 534, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 21/03/2008

Reg. gen. 7700 - Reg. part. 1483

Importo: € 300.000,00

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

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

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Praticò Antonino

Data: 20/03/2008

N° repertorio: 9217

N° raccolta: 3082

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 21/12/2022

Reg. gen. 31571 - Reg. part. 20981

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

