

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Frati Alfredo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	9



Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti.....	15





Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti 16

Vincoli od oneri condominiali 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti 16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti 17

Stima / Formazione lotti..... 17

Riepilogo bando d'asta 20

Lotto Unico..... 20

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E..... 21

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.600,00..... 21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti 22

Bene N° 2 - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti 23



In data 06/05/2024, il sottoscritto Geom. Frati Alfredo, con studio in via dell'Orfanotrofio n. 1/BIS - 60035 - Jesi (AN), email alfredo.frati@gmail.com, PEC alfredo.frati@geopec.it, Tel. 339 4309172, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina ubicata nella frazione Castelferretti, in una zona residenziale poco distante dal centro. La zona presenta le caratteristiche tipiche degli insediamenti residenziali, con buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra più un sottotetto. Al piano terra sono presenti prevalentemente autorimesse. Esternamente la palazzina è rifinita ad intonaco e tinteggiata. Lungo la facciata principale ed in parte sui lati è presente un'area condominiale

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Il garage si trova al piano terra della palazzina, con ingresso da via Bassano del Grappa. Vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie circostanti

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** catastalmente risultano in comunione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** catastalmente risultano in comunione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'appartamento è libero su due lati; ad ovest e a sud confina altre unità immobiliari e spazi condominiali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Il bene confina con altri due garage sui due lati e con corte condominiale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	terzo
Balcone laterale	4,00 mq	4,00 mq	0,3	1,20 mq	0,00 m	
Balcone posteriore	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,95 m	T

Totale superficie convenzionale:	14,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	14,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 196, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 741,12 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 196, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 741,12 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 196, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 196, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 40,28 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	196	24	1	A2	3	7 vani	124 mq	741,12 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate delle modifiche nelle partizioni interne rispetto alla planimetria catastale. E' necessaria una pratica DOCFA in variazione per modifiche interne, il cui costo comprensivo di onorario e spese può essere stimato in 1.000 Euro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	196	6	1	C6	4	13 mq	14 mq	40,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'appartamento si presenta in buono stato conservativo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Il bene si trova in discreto stato conservativo



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Dalla documentazione catastale risultano parti comuni il vano scala e la corte esterna, oltre alle consuete parti comuni come per legge

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Dalla documentazione catastale risulta parte comune la corte esterna, oltre alle consuete parti comuni come per legge

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile ha struttura portante a travi e pilastri in calcestruzzo armato, realizzato alla fine degli anni '60, ed è costituito da quattro piani fuori terra più un sottotetto, con la facciata principale rivolta a sud-est. E' presente l'impianto di ascensore.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 3,00 m e si affaccia verso l'esterno su due lati, a nord-est e a nord-ovest. Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma alimentata a metano e radiatori in ghisa. Gli impianti sono sottotraccia. L'appartamento è stato parzialmente ristrutturato verso la metà degli anni'90. La qualità delle finiture può dirsi buona, come buone sono le condizioni generali di manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Il garage è ubicato al piano terra dell'immobile che ospita l'appartamento (bene n. 1).

L'altezza interna è pari a circa 2,95 m e si affaccia verso sud-est.

La serranda di ingresso è in metallo.

E' pavimentato in piastrelle di ceramica ed è presente l'impianto elettrico.

La qualità delle finiture può dirsi discreta in relazione alla tipologia di bene, come discrete sono le condizioni generali di manutenzione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile è occupato dai due comproprietari debitori Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile è occupato dai due comproprietari debitori Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1994 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Biondi	29/12/1994	35690	5785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	05/01/1995	230	194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Ancona	17/01/1995	335			

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 BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1994 al 09/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Biondi	29/12/1994	35690	5785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Conservatoria di Ancona	05/01/1995	230	194
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Ancona	17/01/1995	335	

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 BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/09/2010
Reg. gen. 19941 - Reg. part. 4667
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,398 %
Rogante: Notaio Federico Biondi
Data: 08/09/2010
N° repertorio: 76410/19494
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 03/03/2015
Reg. gen. 2722 - Reg. part. 498
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.000,00
Spese: € 43.000,00

Percentuale interessi: 2,406 %
Rogante: Notaio Biondi Federico
Data: 26/02/2015
N° repertorio: 82573/23675

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 12/04/2018

Reg. gen. 6668 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.721,35

Rogante: Tribunale civile di Ancona

Data: 08/04/2018

N° repertorio: 632

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/04/2024

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 5252

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 17/04/2015

Reg. gen. 5372 - Reg. part. 739

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

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

Note: Formalità di riferimento: iscrizione rp 4667 del 15/09/2010

Oneri di cancellazione

Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 2); Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 1); Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca con un minimo di Euro 200 (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 15/09/2010

Reg. gen. 19941 - Reg. part. 4667

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,398 %

Rogante: Notaio Federico Biondi

Data: 08/09/2010

N° repertorio: 76410/19494

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 03/03/2015

Reg. gen. 2722 - Reg. part. 498

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.000,00

Spese: € 43.000,00

Percentuale interessi: 2,406 %

Rogante: Notaio Biondi Federico

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 82573/23675

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 12/04/2018

Reg. gen. 6668 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.721,35

Rogante: Tribunale civile di Ancona

Data: 08/04/2018

N° repertorio: 632

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/04/2024

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 5252

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Modifica di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 17/04/2015

Reg. gen. 5372 - Reg. part. 739

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

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

Note: Formalità di riferimento: iscrizione rp 4667 del 15/09/2010

Oneri di cancellazione

Per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate degli annotamenti per la cancellazione delle formalità sopra riportate, occorre corrispondere importi calcolati come di seguito: Euro 35,00 (tassa ipotecaria), per ogni ipoteca volontaria di durata > 18 mesi (n. 2); Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + Euro 200,00 (imposta ipotecaria), per ogni trascrizione (n. 1); Euro 35,00 (tassa ipotecaria) + Euro 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% valore minimo tra prezzo aggiudicazione e ipoteca con un minimo di Euro 200 (imposta ipotecaria), per ogni ipoteca giudiziale (n. 1).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile ricade all'interno della zona SAT (sub ambito territoriale) B1, zona urbana definita ZUD 3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile ricade all'interno della zona SAT (sub ambito territoriale) B1, zona urbana definita ZUD 3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Concessione del nulla osta alla costruzione dell'immobile del 6 agosto 1968 n. 5662/179
Autorizzazione all'abitabilità del 25 luglio 1969

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla documentazione progettuale rilasciata dall'ufficio tecnico comunale per una diversa realizzazione delle partizioni interne, per la realizzazione di una veranda sul balcone posteriore, per una leggera differenza tra le dimensioni delle finestrate, per l'inserimento di una stanza che sul progetto è indicata come appartenente all'unità immobiliare confinante. Il balcone laterale risulta di lunghezza leggermente superiore a quello disegnato sulla planimetria di progetto. Si ritiene che tale situazione possa essere sanata con una SCIA, comunque previo interpello all'amministrazione competente, il cui costo comprensivo di onorario e spese, e includendo anche i costi necessari per la regolarizzazione del bene n. 2 può essere stimato in prima approssimazione in 10.000 Euro. Per quanto riguarda la veranda, in alternativa essa dovrà essere rimossa e ripristinata la situazione come da progetto.

Nell'atto di acquisto viene specificato che vengono trasferiti alla parte acquirente anche i diritti di un passo carraio

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto ed allegato alla perizia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Concessione del nulla osta alla costruzione dell'immobile del 6 agosto 1968 n. 5662/179
Autorizzazione all'abitabilità del 25 luglio 1969

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla documentazione progettuale rilasciata dall'ufficio tecnico comunale per la realizzazione delle pareti divisorie con le due unità ai lati, assenti sulla planimetria di progetto, per un leggero spostamento della parete di fondo che aumenta la lunghezza del garage, per l'allargamento dell'apertura di ingresso e per la maggiore altezza interna.

Si ritiene che tale situazione possa essere sanata con la stessa SCIA prevista per il bene n. 1, previo interpello all'amministrazione competente, il cui costo è già compreso in quello per il bene n. 1.

Il bene non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica

Nell'atto di acquisto viene specificato che vengono trasferiti alla parte acquirente anche i diritti di un passo carraio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le tabelle millesimali sono le seguenti:

- tabella generale 85/1000
- tabella scala 104/1000
- tabella ascensore 104/1000
- tabella manutenzione ascensore 104/1000

Non risultano pendenze condominiali né cause in corso

Il saldo da versare al 31/05/2025 è pari a 174,27 Euro

Nell'ultima assemblea ordinaria che si è svolta in data 4 Settembre 2024 è stato dato incarico ad un tecnico per la verifica di alcune problematiche riguardanti i pilastri delle soffitte e del sottotetto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedere "Vincoli od oneri condominiali" del Bene n.1. Le spese sono comprese in quelle per il Bene n.1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti

L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina ubicata nella frazione Castelferretti, in una zona residenziale poco distante dal centro. La zona presenta le caratteristiche tipiche degli insediamenti residenziali, con buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra più un sottotetto. Al piano terra sono presenti prevalentemente autorimesse. Esternamente la palazzina è rifinita ad intonaco e tinteggiata. Lungo la facciata principale ed in parte sui lati è presente un'area condominiale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 196, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 111.600,00

Il metodo di stima seguito è quello comparativo. Dall'analisi delle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), si stabilisce un valore unitario medio; tale valore scelto viene poi adeguato al caso in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Per quanto riguarda il calcolo della superficie, le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti fanno riferimento generalmente alla superficie lorda commerciale.

La superficie lorda commerciale (o convenzionale) del bene in questione è stata così determinata:

- includendo le murature interne e quelle perimetrali, con quelle in comune prese a metà;

- applicando il coefficiente di ragguglio pari a 0.3 per la superficie dei balconi

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 2° semestre del 2023 (ultimi dati disponibili), fornisce per la zona in esame una forbice di valori che va tra 850 e 1250 Euro/mq per le abitazioni civili, con un calo nell'ultimo triennio di circa il 10%.

Lo stato conservativo ipotizzato nelle quotazioni è quello "normale", paragonabile a condizioni medie di manutenzione e vetustà. Tenuto conto delle offerte commerciali reperite per beni simili, della superficie, della vetustà dell'immobile e delle sue condizioni di conservazione, viene stabilito un valore unitario di mercato pari a 900 Euro/mq

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti
Il garage si trova al piano terra della palazzina, con ingresso da via Bassano del Grappa. Vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie circostanti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 196, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Il metodo di stima seguito e di calcolo della superficie commerciale (convenzionale) è lo stesso del bene n.1.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 2° semestre del 2023 (ultimi dati disponibili), fornisce per la zona in esame una forbice di valori che va tra 460 e 650 Euro/mq; nell'ultimo triennio le quotazioni sono rimaste pressoché stabili.

Lo stato conservativo ipotizzato nelle quotazioni è quello "normale", paragonabile a condizioni medie di manutenzione e vetustà. Tenuto conto delle offerte commerciali reperite per beni simili (beni che sono in genere collegati alle offerte di vendita degli appartamenti), della superficie, della vetustà dell'immobile e delle sue condizioni di conservazione, viene stabilito un valore unitario di mercato pari a 500 Euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti	124,00 mq	900,00 €/mq	€ 111.600,00	100,00%	€ 111.600,00
Bene N° 2 - Garage Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti	14,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 118.600,00

Valore di stima: € 118.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale riguardanti l'intero lotto	11000,00	€

Valore finale di stima: € 107.600,00

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.

Jesi, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Frati Alfredo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Licenza edilizia e abitabilità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Conservatoria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nomina e accettazione incarico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lettera raccomandata inviata agli esecutati per inizio operazioni peritali e ricevute di consegna
- ✓ N° 9 Altri allegati - PEC inviata al legale del creditore procedente per inizio operazioni peritali e ricevuta di avvenuta consegna
- ✓ N° 10 Altri allegati - Invio perizia ai debitori con raccomandata e ricevuta di spedizione
- ✓ N° 11 Altri allegati - PEC inviata al legale del creditore procedente per la trasmissione della perizia e ricevuta di avvenuta consegna
- ✓ N° 12 Altri allegati - Invio perizia al custode dei beni



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti

L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina ubicata nella frazione Castelferretti, in una zona residenziale poco distante dal centro. La zona presenta le caratteristiche tipiche degli insediamenti residenziali, con buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra più un sottotetto. Al piano terra sono presenti prevalentemente autorimesse. Esternamente la palazzina è rifinita ad intonaco e tinteggiata. Lungo la facciata principale ed in parte sui lati è presente un'area condominiale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 196, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona SAT (sub ambito territoriale) B1, zona urbana definita ZUD 3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti

Il garage si trova al piano terra della palazzina, con ingresso da via Bassano del Grappa. Vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie circostanti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 196, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona SAT (sub ambito territoriale) B1, zona urbana definita ZUD 3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Falconara Marittima

Prezzo base d'asta: € 107.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 196, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	L'appartamento si trova al terzo piano di una palazzina ubicata nella frazione Castelferretti, in una zona residenziale poco distante dal centro. La zona presenta le caratteristiche tipiche degli insediamenti residenziali, con buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie. L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra più un sottotetto. Al piano terra sono presenti prevalentemente autorimesse. Esternamente la palazzina è rifinita ad intonaco e tinteggiata. Lungo la facciata principale ed in parte sui lati è presente un'area condominiale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai due comproprietari debitori Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - via Bassano del Grappa n. 8, fraz. Castelferretti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 196, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato conservativo		
Descrizione:	Il garage si trova al piano terra della palazzina, con ingresso da via Bassano del Grappa. Vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici lungo le vie circostanti		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai due comproprietari debitori Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dai Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8, FRAZ. CASTELFERRETTI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/09/2010
Reg. gen. 19941 - Reg. part. 4667
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,398 %
Rogante: Notaio Federico Biondi
Data: 08/09/2010
N° repertorio: 76410/19494
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 03/03/2015
Reg. gen. 2722 - Reg. part. 498
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.000,00
Spese: € 43.000,00
Percentuale interessi: 2,406 %
Rogante: Notaio Biondi Federico
Data: 26/02/2015
N° repertorio: 82573/23675
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 12/04/2018
Reg. gen. 6668 - Reg. part. 943
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.721,35
Rogante: Tribunale civile di Ancona
Data: 08/04/2018
N° repertorio: 632



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/04/2024

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 5252

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA BASSANO DEL GRAPPA N. 8,
FRAZ. CASTELFERRETTI**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 15/09/2010

Reg. gen. 19941 - Reg. part. 4667

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,398 %

Rogante: Notaio Federico Biondi

Data: 08/09/2010

N° repertorio: 76410/19494

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 03/03/2015

Reg. gen. 2722 - Reg. part. 498

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.000,00

Spese: € 43.000,00

Percentuale interessi: 2,406 %

Rogante: Notaio Biondi Federico

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 82573/23675

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 12/04/2018

Reg. gen. 6668 - Reg. part. 943

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura



Capitale: € 32.721,35
Rogante: Tribunale civile di Ancona
Data: 08/04/2018
N° repertorio: 632



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/04/2024

Reg. gen. 7261 - Reg. part. 5252

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

