

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Greco Cesare, nell'Esecuzione Immobiliare 310/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1 .....	7
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Lotto 3 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità .....	18
Confini .....	18

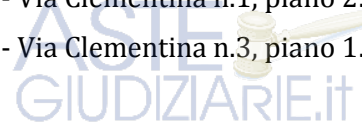
Consistenza .....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Lotto 4.....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità .....	23
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Dati Catastali .....	24
Precisazioni.....	25
Stato conservativo.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Stima / Formazione lotti .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	31
<b>Lotto 4</b> .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 310/2018 del R.G.E.....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.887,50</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00</b> .....	39
<b>Lotto 4</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1.. 41

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1.. 41

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2.. 42

**Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1.. 43



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Greco Cesare, con studio in Via De Bosis, 8 - 60100 - Ancona (AN), email cesaregreco@tin.it, PEC cesare.greco@ingpec.eu, Tel. 071 202 497, Fax 071 202 497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 Clementina n.1, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.1, PIANO 1**

---

Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di bene in comproprietà tra il soggetto esecutato (titolare del 25 %) e le tre sorelle non esecutate (titolari nell'insieme del 75 %). L'appartamento è libero.

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

---

Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) e bagno.

L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite.

L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare.

Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di bene in comproprietà tra il soggetto esecutato (titolare del 25 %) e le tre sorelle non esecutate (titolari nell'insieme del 75 %).

L'appartamento è libero.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.1, PIANO 2**

Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano secondo, suddivisa in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere e bagno.

L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite.

L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare.

Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di bene in comproprietà tra il soggetto esecutato (titolare del 25 %) e le tre sorelle non esecutate (titolari nell'insieme del 75 %).

L'appartamento è locato ed effettivamente abitato.



## **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.3, PIANO 1**

---

Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima in Via Clementina n.3, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno con piccolo sottoscala.

L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite.

L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare.

Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di bene in comproprietà tra il soggetto esecutato (titolare del 25 %) e le tre sorelle non esecutate (titolari nell'insieme del 75 %).

L'appartamento è libero.

---

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1

---

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

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

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire tutta la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile in oggetto presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

In atti risulta depositato l'atto di pignoramento immobiliare in data 26.9.2018, che menziona l'unità immobiliare in esame.

Tra i documenti della procedura esecutiva è presente la relazione notarile di cui all'art.567, 2 comma c.p.c., redatta in data 24.12.2018 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Corleone, che inquadra anche il bene in esame dettagliandone la provenienza nel ventennio nonché le iscrizioni e trascrizioni.



---

### **TITOLARITÀ**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato ricavato da un atto del 1995 (Rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24.12.1995, rep.49.706, racc.5.762).

## CONFINI

Stacco su Via Clementina, vano scale comune corrispondente al Subalterno 11, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stacco su corte comune di altre proprietà, ragioni del Mappale 49, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è indicata l'altezza interna più frequente, escludendo quelle di 2,90 m, 3,06 m, 3,09 m e 3,50 riscontrate in alcuni ambienti.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	58	14	1	A4	1	vani 4,5	98 mq	169,66 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato dei luoghi per via della presenza di un ripostiglio realizzato nel disimpegno a lato dell'ingresso, nonché per l'indicazione dell'altezza di 3,00 m che non è precisa in quanto in altri vani risulta andare da circa 2,90 m a circa 3,11 m ed in un caso di 3,50 m probabilmente per l'asportazione del controsoffitto.

Tali difformità, globalmente lievi, devono essere eliminate con aggiornamento catastale della planimetria.

A seguito di richiesta di autorizzazione all'Ill.mo Giudice lo stesso, stante la particolarità dell'esecuzione nel suo complesso, ha dato disposizione di non eseguire l'accatastamento aggiornato, e pertanto si dà atto nella presente perizia del relativo costo (che lo scrivente stima in circa € 700,00) che graverà come adempimento sull'acquirente.

## PRECISAZIONI

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

Non si ha notizia di lavori programmati, nè di lavori progressi insoluti.

## STATO CONSERVATIVO

Le facciate del fabbricato, benchè vetuste, si presentano in un discreto stato di conservazione ad eccezione del lato rivolto verso nord nel quale sono presenti muffe ed efflorescenze.

L'appartamento risulta piuttosto degradato nelle sue finiture, peraltro di modesto livello. Gli infissi in legno e le tinteggiature in alcuni casi risultano deteriorati dal tempo e dall'umidità. Il bagno è fatiscente e mostra importanti infiltrazioni dal controsoffitto derivanti dal bagno dell'appartamento sovrastante (della medesima proprietà, ma locato). Ulteriori infiltrazioni si riscontrano in cucina ed anche in questo caso sono presumibilmente riconducibili a cause impiantistiche dell'appartamento sovrastante.

Gli impianti elettrico, termico ed idrico in generale sono da rivedere in profondità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio in muratura portante di antica costruzione, con facciate prevalentemente in mattoni a vista, elevato sui piani terreno, primo e secondo, con solai presumibilmente in legno e copertura anch'essa presumibilmente in legno articolata in due falde a capanna (di andamento irregolare) con manto in coppi, persiane esterne in abete verniciato.

Vano scale di vecchia concezione in un'unica rampa che serve tutti i livelli, pavimentato in graniglia di cemento, senza ascensore, con citofono.

Interno dell'appartamento: pavimenti prevalentemente in cotto (mattoni), con battiscopa in legno ovvero base muro semplicemente verniciata, rivestimenti in ceramica nella cucina (parte) e nei servizi; porte in abete verniciato; finestre in abete verniciato con vetri semplici; impianto elettrico sotto traccia; impianto termico autonomo alimentato da caldaia a pavimento a gas metano, con termosifoni in ghisa; boiler elettrico nel bagno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4  
Importo: € 230.000,00

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

- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018  
Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le formalità sopra elencate colpiscono anche altri beni immobili.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C.

L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione.

Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 antica costruzione, risale ad epoca precedente la data del 1.9.1967 ed in Comune non si rinviene la licenza edilizia originaria.

Le pratiche urbanistiche che, ad oggi, risultano presso l'archivio comunale e riguardano l'unità in esame sono:

- Autorizzazione prot.17.586/191 in data 3.10.1986 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente all'installazione nell'immobile in Via Clementina n.1 di persiane in legno negli appartamenti a piano primo, similari a quelle esistenti al piano superiore; tuttavia questa pratica riguarda gli appartamenti

presenti nella parte di fabbricato con murature faccia a vista e non la porzione in esame.

- Denuncia inizio attività prot.97/27.524 in data 23.09.1997, classificata n.217 in data 23.10.1997, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente ad un intervento di straordinaria manutenzione della copertura dell'edificio in Via Clementina 1: è quello che comprende oggi i Subalterni 14, 15 e 18.

Data l'epoca di costruzione non è presente il certificato di agibilità.



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

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

Si è esclusa altra pratica edilizia (licenza edilizia n.7.177 del 9.12.1958) inerente la costruzione di un fabbricato che non include l'unità in esame, seppur in prosecuzione del corpo di fabbrica che la comprende.

La risposta "NO" relativamente alla regolarità urbanistica discende dalla verifica della planimetria catastale, unico documento disponibile, nella quale come si è già segnalato sussistono lievi modifiche interne, sicuramente sanabili.

Dalla documentazione fornita non risulta l'esistenza dell'APE: pertanto, come da mandato originario del Giudice (riconfermato a seguito di richiesta di precisazione), si è provveduto a predisporlo allegandolo alla presente.

## **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1

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

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire tutta la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile in oggetto presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

In atti risulta depositato l'atto di pignoramento immobiliare in data 26.9.2018, che menziona l'unità immobiliare in esame.

Tra i documenti della procedura esecutiva è presente la relazione notarile di cui all'art.567, 2 comma c.p.c., redatta in data 24.12.2018 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Corleone, che inquadra anche il bene in esame dettagliandone la provenienza nel ventennio nonché le iscrizioni e trascrizioni.

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato ricavato da un atto del 1995 (Rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24.12.1995, rep.49.706, racc.5.762).

## CONFINI

---

Vano scale comune corrispondente al Subalterno 11, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stacco su corte comune di altre proprietà, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,85 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si è indicata l'altezza interna più frequente, escludendo quella della camera di circa 3,20 m e del sottoscala di altezza variabile con la minima pari ad 1,09 m.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	58	15	1	A4	1	vani 4	83 mq	150,81 €	1		

### *Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato dei luoghi per via della rappresentazione delle dimensioni interne di alcuni vani che risultano maggiori rispetto allo stato di fatto (alcuni ripostigli o parti di ripostigli di scarsa fruibilità sono state chiuse).

Tali difformità devono essere eliminate con aggiornamento catastale della planimetria.

A seguito di richiesta di autorizzazione all'Ill.mo Giudice lo stesso, stante la particolarità dell'esecuzione nel suo complesso, ha dato disposizione di non eseguire l'accatastamento aggiornato, e pertanto si dà atto nella presente perizia del relativo costo (che lo scrivente stima in circa € 700,00) che graverà come adempimento sull'acquirente.

## PRECISAZIONI

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

Non si ha notizia di lavori programmati, nè di lavori pregressi insoluti.



## STATO CONSERVATIVO

Le facciate del fabbricato, benché vetuste, si presentano in un discreto stato di conservazione ad eccezione del lato rivolto verso a nord nel quale sono presenti muffe ed efflorescenze.

L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione in quanto sottoposto ad una parziale manutenzione, non molto recente, delle finiture interne. Si osservano infiltrazioni nel soffitto del bagno riconducibili alle precarie condizioni di manutenzione dei servizi a piano secondo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio in muratura portante di antica costruzione, con facciate prevalentemente in mattoni a vista, elevato sui piani terreno, primo e secondo, con solai presumibilmente in legno e copertura anch'essa presumibilmente in legno articolata in due falde a capanna (di andamento irregolare) con manto in coppi, persiane esterne in abete verniciato.

Vano scale di vecchia concezione in un'unica rampa che serve tutti i livelli, pavimentato in graniglia di cemento, senza ascensore, con citofono.

Interno dell'appartamento: pavimenti prevalentemente in graniglia su tutto l'appartamento, in camera pavimento in ceramica e nel bagno misto marmo-legno (in varie posizioni sono presenti materiali di recupero), con battiscopa in legno o vari, con rivestimenti in ceramica nella cucina (parte); porta del bagno in abete verniciato ed in PVC a fisarmonica nella camera; finestre in abete verniciato con vetri semplici; impianto elettrico a vista; impianto termico autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano, con termosifoni in alluminio. Alcune ambientazioni nella zona giorno e nella cucina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4

Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018  
Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Oneri di cancellazione**

Le formalità sopra elencate colpiscono anche altri beni immobili.



#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C.

L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione.

Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 antica costruzione, risale ad epoca precedente la data del 1.9.1967 ed in Comune non si rinviene la licenza edilizia originaria.

Le pratiche urbanistiche che, ad oggi, risultano presso l'archivio comunale e riguardano l'unità in



esame sono:

- Autorizzazione prot.17.586/191 in data 3.10.1986 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente all'installazione nell'immobile in Via Clementina n.1 di persiane in legno negli appartamenti a piano primo, simili a quelle esistenti al piano superiore; tuttavia questa pratica riguarda gli appartamenti presenti nella parte di fabbricato con murature faccia a vista e non la porzione in esame.
- Denuncia inizio attività prot.97/27.524 in data 23.09.1997, classificata n.217 in data 23.10.1997, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente ad un intervento di straordinaria manutenzione della copertura dell'edificio in Via Clementina 1: è quello che comprende oggi i Subalterni 14, 15 e 18.

Data l'epoca di costruzione non è presente il certificato di agibilità.



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

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

Si è esclusa altra pratica edilizia (licenza edilizia n.7.177 del 9.12.1958) inerente la costruzione di un fabbricato che non include l'unità in esame, seppur in prosecuzione del corpo di fabbrica che la comprende.

La risposta "NO" relativamente alla regolarità urbanistica discende dalla verifica della planimetria catastale, unico documento disponibile, nella quale come si è già segnalato sussistono lievi modifiche interne, sicuramente sanabili.

Dalla documentazione fornita non risulta l'esistenza dell'APE: pertanto, come da mandato originario del Giudice (riconfermato a seguito di richiesta di precisazione), si è provveduto a predisporlo allegandolo alla presente.

---

## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire tutta la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile in oggetto presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

In atti risulta depositato l'atto di pignoramento immobiliare in data 26.9.2018, che menziona l'unità immobiliare in esame.

Tra i documenti della procedura esecutiva è presente la relazione notarile di cui all'art.567, 2 comma c.p.c., redatta in data 24.12.2018 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Corleone, che inquadra anche il bene in esame dettagliandone la provenienza nel ventennio nonché le iscrizioni e trascrizioni.

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato ricavato da un atto del 1995 (Rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24.12.1995, rep.49.706, racc.5.762).

## CONFINI

Stacco su Via Clementina, vano scale comune corrispondente al Subalterno 11, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stacco su corte comune di altre proprietà, ragioni del Mappale 49, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>135,00 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è indicata l'altezza interna più frequente, escludendo quella del bagno variabile da 2,45 m a 2,83 m.

## 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
	2	58	18	1	A4	1	vani 7	137 mq	263,91 €	2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato dei luoghi per via delle indicazioni delle altezze interne e per la mancata indicazione di un caminetto, oltre che per alcune approssimazioni nelle indicazioni dei divisori.

Tali difformità devono essere eliminate con aggiornamento catastale della planimetria.

A seguito di richiesta di autorizzazione all'Ill.mo Giudice lo stesso, stante la particolarità dell'esecuzione nel suo complesso, ha dato disposizione di non eseguire l'accatastamento aggiornato, e pertanto si dà atto nella presente perizia del relativo costo (che lo scrivente stima in circa € 700,00) che graverà come adempimento sull'acquirente.

## PRECISAZIONI

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

Non si ha notizia di lavori programmati, nè di lavori pregressi insoluti.

## STATO CONSERVATIVO

Le facciate del fabbricato, benché vetuste, si presentano in un discreto stato di conservazione ad eccezione del lato rivolto verso nord nel quale sono presenti muffe ed efflorescenze.

L'appartamento, dotato di finiture modeste e datate, risulta abitato ed in condizioni di conservazione mediocri.

Una criticità è rappresentata dal bagno con piatto doccia non dotato del relativo box e con sigillature dei sanitari molto degradate, per cui si verificano importanti infiltrazioni negli appartamenti al piano sottostante.

Si osservano alcune fessure nelle murature portanti di alcuni ambienti, nei pavimenti, nelle cannucciaie.

Due finestre (ingresso e bagno) affacciano verso la copertura di una porzione di altrui proprietà nella quale è presente amianto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio in muratura portante di antica costruzione, con facciate prevalentemente in mattoni a vista, elevato sui piani terreno, primo e secondo, con solai presumibilmente in legno e copertura anch'essa presumibilmente in legno articolata in due falde a capanna (di andamento irregolare) con manto in coppi, persiane esterne in abete verniciato.

Vano scale di vecchia concezione in un'unica rampa che serve tutti i livelli, pavimentato in graniglia di cemento, senza ascensore, con citofono.

Interno dell'appartamento: pavimenti prevalentemente in parte in marmette ordinarie, in buona parte in marmette di graniglia bicolore o a decori, con alcune parti sistemate in ceramica (pavimenti e rivestimenti bagno), ; porte in abete verniciato; finestre in abete verniciato con vetri semplici; impianto elettrico prevalentemente in canaline a vista; impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas metano, con termosifoni in ghisa. E' presente un caminetto.

L'ingresso avviene attraverso una semplice porta a vetri dal vano scale, e l'unico bagno è ubicato - in posizione piuttosto scomoda - proprio in tale ingresso.

## 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: 13/10/2011
- Scadenza contratto: 30/09/2023

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto di locazione è stato stipulato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con soggetto privato (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) che risiede nell'immobile con la propria famiglia (comprendente minori). Aveva durata iniziale di quattro anni dal 1.10.2011 al 30.9.2015 e tacito rinnovo di quattro anni.

Al termine di tale periodo qualora non sia stata attivata da uno dei contraenti la procedura di rinnovo a condizioni diverse (ed allo scrivente non è stato fornito nulla in merito) il contratto si intende rinnovato tacitamente. Per tale motivo si è indicata la data del 30.9.2003.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00



Si è indicato l'importo iniziale del canone locativo, che è soggetto ad aggiornamento Istat annuale nella misura del 75 %.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziarla** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018

Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Le formalità sopra elencate colpiscono anche altri beni immobili.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C.

L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione.

Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 antica costruzione, risale ad epoca precedente la data del 1.9.1967 ed in Comune non si rinviene la licenza edilizia originaria.

Le pratiche urbanistiche che, ad oggi, risultano presso l'archivio comunale e riguardano l'unità in esame sono:

- Autorizzazione prot.17.586/191 in data 3.10.1986 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente all'installazione nell'immobile in Via Clementina n.1 di persiane in legno negli appartamenti a piano primo, simili a quelle esistenti al piano superiore; tuttavia questa pratica riguarda gli appartamenti presenti nella parte di fabbricato con murature faccia a vista e non la porzione in esame.
- Denuncia inizio attività prot.97/27.524 in data 23.09.1997, classificata n.217 in data 23.10.1997, presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente ad un intervento di straordinaria manutenzione della copertura dell'edificio in Via Clementina 1: è quello che comprende oggi i Subalterni 14, 15 e 18.

Data l'epoca di costruzione non è presente il certificato di agibilità.



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

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



Si è esclusa altra pratica edilizia (licenza edilizia n.7.177 del 9.12.1958) inerente la costruzione di un fabbricato che non include l'unità in esame, seppur in prosecuzione del corpo di fabbrica che la comprende.



La risposta "NO" relativamente alla regolarità urbanistica discende dalla verifica della planimetria catastale, unico documento disponibile, nella quale come si è già segnalato sussistono lievi modifiche interne, sicuramente sanabili.

Dalla documentazione fornita non risulta l'esistenza dell'APE: pertanto, come da mandato originario del Giudice (riconfermato a seguito di richiesta di precisazione), si è provveduto a predisporlo allegandolo alla presente.

### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:



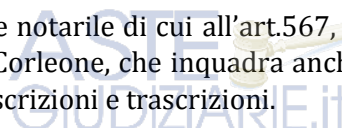
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1

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

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire tutta la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile in oggetto presso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

In atti risulta depositato l'atto di pignoramento immobiliare in data 26.9.2018, che menziona l'unità immobiliare in esame.

Tra i documenti della procedura esecutiva è presente la relazione notarile di cui all'art.567, 2 comma c.p.c., redatta in data 24.12.2018 dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Corleone, che inquadra anche il bene in esame dettagliandone la provenienza nel ventennio nonché le iscrizioni e trascrizioni.



### **TITOLARITÀ**

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



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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato ricavato da un atto del 1995 (Rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24.12.1995, rep.49.706, racc.5.762).

## CONFINI

vano scale comune corrispondente al Subalterno 12, residua proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, stacco su corte comune di altre proprietà, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,82 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è indicata l'altezza interna più frequente, che ha alcune lievi variazioni per l'andamento delle cannucciaie e del solaio di calpestio.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	58	16	1	A4	1	vani 5,5	121 mq	207,36 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato dei luoghi per via di alcuni gradini indicati tra il disimpegno ed il bagno, che non esistono, per la mancata indicazione di una porta a soffietto tra bagno e sottoscala, e per ulteriori minimali differenze interne (piccole balaustre in muratura). L'altezza, indicata di 2,80 m, è di circa 2,82 m, peraltro con le variazioni discendenti dalle caratteristiche costruttive.

Tali difformità devono essere eliminate con aggiornamento catastale della planimetria.

A seguito di richiesta di autorizzazione all'Ill.mo Giudice lo stesso, stante la particolarità dell'esecuzione nel suo complesso, ha dato disposizione di non eseguire l'accatastamento aggiornato, e pertanto si dà atto nella presente perizia del relativo costo (che lo scrivente stima in circa € 700,00) che graverà come adempimento sull'acquirente.

### **PRECISAZIONI**

Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

Non si ha notizia di lavori programmati, nè di lavori pregressi insoluti.

### **STATO CONSERVATIVO**

Le facciate del fabbricato, rifinite ad intonaco in questa porzione, si presentano con segni di vetustà e, nella parte bassa, con degrado da risalite.

Nell'affaccio verso nord l'appartamento ha la visuale diretta su una tettoia di altra proprietà (a piano terreno) con manto in lastre ondulate che potrebbe essere in eternit.

L'appartamento è piuttosto degradato nelle sue finiture, peraltro di modesto livello e vetuste.

Gli infissi in legno e le tinteggiature in alcuni casi risultano deteriorati dal tempo e dall'umidità.

In varie zone si riscontrano marcati segni di condensa e qualche infiltrazione.

Gli impianti elettrico, termico ed idrico in generale sono da rivedere integralmente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio in muratura portante (o struttura mista) di antica costruzione, in più corpi presumibilmente accostati/ampliati nel tempo: la porzione nella quale rientra l'unità in esame ha facciate intonacate e tinteggiate, elevata sui piani terreno, primo e secondo, con solai in legno o più probabilmente in c.a., copertura anch'essa presumibilmente in legno (non è risultata ispezionabile) articolata in due falde a capanna con manto in tegole marsigliesi, infissi esterni senza persiane.

Vano scale di vecchia concezione, accessibile dopo alcuni gradini esterni, con all'interno un'unica rampa che serve tutti i livelli, pavimentata in cotto, senza ascensore, con citofono, con finiture economiche.

Interno dell'appartamento: pavimenti prevalentemente in marmette di graniglia; battiscopa in legno ovvero base verniciata; rivestimenti plastici in parte della cucina (molto degradati); rivestimenti in ceramica in bagno; altre camere con rivestimenti vari su alcune pareti ed in qualche caso a soffitto; porte in abete verniciato; portoncino semplice non blindato; finestre in abete verniciato con vetri semplici e scuri interni, in qualche caso con controinfissi molto precari; impianto elettrico sotto traccia con varie situazioni di precarietà; impianto termico autonomo dismesso da tempo, alimentato da caldaia a parete a gas metano (posizionata in un ripostiglio scarsamente accessibile per via di materiale vario accatastato al suo interno, che sarà rimosso dall'acquirente), con termosifoni in ghisa; unico bagno con boiler elettrico e vasca.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017



Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642

Quota: 1/4

Importo: € 230.000,00

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

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

- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile

Iscritto a Ancona il 14/04/2017

Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164

Quota: 1/4

Importo: € 160.000,00

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

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

*Trascrizioni*



- **pignoramento**

Trascritto a Ancona il 18/12/2018

Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860

Quota: 1/4

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Le formalità sopra elencate colpiscono anche altri beni immobili.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C.

L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione.

Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 antica costruzione, risale ad epoca precedente la data del 1.9.1967 ed in Comune non si rinviene la licenza edilizia originaria, almeno per la parte che rientra nel corpo centrale dei tre che compongono il complesso edilizio nel suo insieme. Si trova invece la licenza relativa al terzo corpo di fabbrica, nel quale l'unità in esame ricade solo in piccola parte.

Le pratiche urbanistiche che, ad oggi, risultano presso l'archivio comunale e riguardano l'unità in esame sono:

- Autorizzazione n.7.177 in data 9.12.1958 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla costruzione di un fabbricato rurale in Via Poiolo n.7: a dispetto dell'indicazione toponomastica dai relativi disegni si evince che questa pratica riguarda solo il terzo corpo di fabbrica nel quale l'unità in esame insiste solo per quanto riguarda il vano scale comune, il bagno ed un sottoscala.

Data l'epoca di costruzione non è presente il certificato di agibilità.

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

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

Si sono escluse altre pratiche edilizie riguardanti una porzione di edificio a confine.esecuzione.

La risposta "NO" relativamente alla regolarità urbanistica discende da:

a) constatazione di alcune difformità distributive rispetto alla pianta del primo piano riportata nell'autorizzazione n.7.177 in data 9.12.1958 e nella posizione di alcune aperture esterne (l'edificio ha avuto anche altre modifiche, ma in porzioni diverse da quella in esame e che quindi non interessano);

b) dalla verifica della planimetria catastale, unico documento disponibile, nella quale come si è già segnalato sussistono lievi modifiche interne, sicuramente sanabili.

Dalla documentazione fornita non risulta l'esistenza dell'APE: pertanto, come da mandato originario del Giudice (riconfermato a seguito di richiesta di precisazione), si è provveduto a predisporlo allegandolo alla presente.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

I quattro appartamenti possono essere venduti separatamente, e pertanto si sceglie tale condizione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1 Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 12.787,50

La stima viene redatta con metodo comparativo.

I valori OMI in zona oscillano, per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, da € 650,00/mq ad € 860,00/mq.

Una ricerca di mercato condotta dallo scrivente attraverso le offerte delle agenzie immobiliari dimostra come tali valori siano abbastanza attendibili: si è riscontrato un mercato comunque "povero", con una variabilità da circa € 600,00/mq a circa € 950,00/mq, ma va tenuto conto che nella maggior parte dei casi si tratta di appartamenti in condizioni superiori e di concezione più moderna.

Va considerando inoltre che, regolarizzata la posizione catastale (con un costo di circa € 700,00 a carico dell'acquirente), resta da presentare al Comune di Falconara la definitiva istanza di sanatoria per opere interne (che si ritiene possa comportare una spesa omnicomprensiva di € 2.500,00 tra sanzioni, spese tecniche, oneri accessori e spese).

Per tale motivo si è ritenuto di applicare un valore unitario di € 550,00/mq che tiene conto sia delle condizioni di manutenzione e conservazione, sia del fatto che si tratta in definitiva di una quota parziale della proprietà, nemmeno maggioritaria, sia dei costi di regolarizzazione.

Non essendo il bene divisibile lo stesso potrà essere venduto solo per l'intero, al prezzo complessivo di € 51.150,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1,	93,00 mq	550,00 €/mq	€ 51.150,00	25,00%	€ 12.787,50

piano 1					
Valore di stima:					€ 12.787,50



Valore di stima: € 13.887,50

**Valore finale di stima: € 13.887,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1  
 Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) e bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
 Valore di stima del bene: € 13.000,00  
 La stima viene redatta con metodo comparativo.

I valori OMI in zona oscillano, per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, da € 650,00/mq ad € 860,00/mq.

Una ricerca di mercato condotta dallo scrivente attraverso le offerte delle agenzie immobiliari dimostra come tali valori siano abbastanza attendibili: si è riscontrato un mercato comunque "povero", con una variabilità da circa € 600,00/mq a circa € 950,00/mq, ma va tenuto conto che nella maggior parte dei casi si tratta di appartamenti in condizioni superiori e di concezione più moderna.

Va considerando inoltre che, regolarizzata la posizione catastale (con un costo di circa € 700,00 a carico dell'acquirente), resta da presentare al Comune di Falconara la definitiva istanza di sanatoria per opere interne (che si ritiene possa comportare una spesa onnicomprensiva di € 2.500,00 tra sanzioni, spese tecniche, oneri accessori e spese).

Vanno comunque considerate alcune maggiori valenze dell'appartamento in esame rispetto agli altri ubicati nel medesimo complesso, per via delle ambientazioni e dotazioni presenti che ne rendono più semplice un rapido adattamento ed utilizzo.

Per tale motivo si è ritenuto di applicare un valore unitario di € 550,00/mq che tiene conto sia delle condizioni di manutenzione e conservazione, sia del fatto che si tratta in definitiva di una quota parziale della proprietà, nemmeno maggioritaria, sia dei costi di regolarizzazione.

Non essendo il bene divisibile lo stesso potrà essere venduto solo per l'intero, al prezzo complessivo di € 52.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1	80,00 mq	650,00 €/mq	€ 52.000,00	25,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2  
Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano secondo, suddivisa in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere e bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 16.875,00

La stima viene redatta con metodo comparativo.

I valori OMI in zona oscillano, per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, da € 650,00/mq ad € 860,00/mq.

Una ricerca di mercato condotta dallo scrivente attraverso le offerte delle agenzie immobiliari dimostra come tali valori siano abbastanza attendibili: si è riscontrato un mercato comunque "povero", con una variabilità da circa € 600,00/mq a circa € 950,00/mq, ma va tenuto conto che nella maggior parte dei casi si tratta di appartamenti in condizioni superiori e di concezione più moderna.

Va considerando inoltre che, regolarizzata la posizione catastale (con un costo di circa € 700,00 a carico dell'acquirente), resta da presentare al Comune di Falconara la definitiva istanza di sanatoria per opere interne (che si ritiene possa comportare una spesa onnicomprensiva di € 2.500,00 tra sanzioni, spese tecniche, oneri accessori e spese).

Per tale motivo si è ritenuto di applicare un valore unitario di € 550,00/mq che tiene conto sia delle condizioni di manutenzione e conservazione, sia del fatto che si tratta in definitiva di una

quota parziale della proprietà, nemmeno maggioritaria, sia dei costi di regolarizzazione.

Non essendo il bene divisibile lo stesso potrà essere venduto solo per l'intero, al prezzo complessivo di € 67.500,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2	135,00 mq	500,00 €/mq	€ 67.500,00	25,00%	€ 16.875,00
Valore di stima:					€ 16.875,00

Valore di stima: € 17.000,00

**Valore finale di stima: € 17.000,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1  
Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima in Via Clementina n.3, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno con piccolo sottoscala. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 16.637,50

La stima viene redatta con metodo comparativo.

I valori OMI in zona oscillano, per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, da € 650,00/mq ad € 860,00/mq.

Una ricerca di mercato condotta dallo scrivente attraverso le offerte delle agenzie immobiliari dimostra come tali valori siano abbastanza attendibili: si è riscontrato un mercato comunque "povero", con una variabilità da circa € 600,00/mq a circa € 950,00/mq, ma va tenuto conto che nella maggior parte dei casi si tratta di appartamenti in condizioni superiori e di



concezione più moderna.

Va considerando inoltre che, regolarizzata la posizione catastale (con un costo di circa € 700,00 a carico dell'acquirente), resta da presentare al Comune di Falconara la definitiva istanza di sanatoria per opere interne (che si ritiene possa comportare una spesa omnnicomprensiva di € 2.500,00 tra sanzioni, spese tecniche, oneri accessori e spese).

Va considerato comunque che l'appartamento in esame ha pianta regolare e si presta bene ad un intervento di rinnovo.

Per tale motivo si è ritenuto di applicare un valore unitario di € 550,00/mq che tiene conto sia delle condizioni di manutenzione e conservazione, sia del fatto che si tratta in definitiva di una quota parziale della proprietà, nemmeno maggioritaria, sia dei costi di regolarizzazione.

Non essendo il bene divisibile lo stesso potrà essere venduto solo per l'intero, al prezzo complessivo di € 66.550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1	121,00 mq	550,00 €/mq	€ 66.550,00	25,00%	€ 16.637,50
				Valore di stima:	€ 16.637,50

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.

Ancona, li 03/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Greco Cesare

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico: pianta (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico: elenco subalterni (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 1 (Sub.14) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 2 (Sub.15) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 3 (Sub.18) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Lotto 4 (Sub.16) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura soggetto Baldoni Guido (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.14 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.15 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.16 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.18 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.5 soppresso (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.6 soppresso (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.8 soppresso (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 M.58 Sub.9 soppresso (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione Lotto 3 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 21 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica Lotto 4 (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub 14 con ricevuta (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub 15 con ricevuta (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub 18 con ricevuta (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub 16 con ricevuta (Aggiornamento al 02/03/2020)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 3919-2016 (decreto ingiuntivo Unicredit) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 3920-2016 (decreto ingiuntivo Unicredit) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 642-2017 (ipoteca MPS) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 1164-2017 (ipoteca BCC) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota RP 16860-2018 (pignoramento) (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permessi edilizi (Aggiornamento al 03/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convocazione delle parti (Aggiornamento al 03/03/2020)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1  
Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C. L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione. Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. .

**Prezzo base d'asta: € 13.887,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1  
Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) e bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C. L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione. Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2  
Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano secondo, suddivisa in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere e bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C. L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione. Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 17.000,00**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1  
Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima in Via Clementina n.3, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno con piccolo sottoscala. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)  
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente l'area in esame è classificata come Ambito Territoriale Omogeneo ATO B, Sub Ambito Territoriale SAT B3, Zona Extraurbana Definita ZUR 1, Sottozona C. L'area rientra nella cosiddetta "zona urbana di riqualificazione" per la quale, relativamente alla sottozona C, è previsto l'uso residenziale, ricettivo, di vendita al vicinato, nonché per le attività del terziario come meglio specificate nelle norme tecniche di attuazione. Si rimanda a tutta la vincolistica, le destinazioni e le prescrizioni normative specificate dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.887,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	93,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le facciate del fabbricato, benché vetuste, si presentano in un discreto stato di conservazione ad eccezione del lato rivolto verso nord nel quale sono presenti muffe ed efflorescenze. L'appartamento risulta piuttosto degradato nelle sue finiture, peraltro di modesto livello. Gli infissi in legno e le tinteggiature in alcuni casi risultano deteriorati dal tempo e dall'umidità. Il bagno è fatiscente e mostra importanti infiltrazioni dal controsoffitto derivanti dal bagno dell'appartamento sovrastante (della medesima proprietà, ma locato). Ulteriori infiltrazioni si riscontrano in cucina ed anche in questo caso sono presumibilmente riconducibili a cause impiantistiche dell'appartamento sovrastante. Gli impianti elettrico, termico ed idrico in generale sono da rivedere in profondità.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	80,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le facciate del fabbricato, benché vetuste, si presentano in un discreto stato di conservazione ad eccezione del lato rivolto verso a nord nel quale sono presenti muffe ed efflorescenze. L'appartamento risulta in discrete condizioni di conservazione in quanto sottoposto ad una parziale manutenzione, non molto recente, delle finiture interne. Si osservano infiltrazioni nel soffitto del bagno riconducibili alle precarie condizioni di manutenzione dei servizi a piano secondo.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano primo, suddivisa in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) e bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che		

	tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.1, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	135,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le facciate del fabbricato, benché vetuste, si presentano in un discreto stato di conservazione ad eccezione del lato rivolto verso nord nel quale sono presenti muffe ed efflorescenze. L'appartamento, dotato di finiture modeste e datate, risulta abitato ed in condizioni di conservazione mediocri. Una criticità è rappresentata dal bagno con piatto doccia non dotato del relativo box e con sigillature dei sanitari molto degradate, per cui si verificano importanti infiltrazioni negli appartamenti al piano sottostante. Si osservano alcune fessure nelle murature portanti di alcuni ambienti, nei pavimenti, nelle cannucciaie. Due finestre (ingresso e bagno) affacciano verso la copertura di una porzione di altrui proprietà nella quale è presente amianto.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima, località Rocca Priora, in Via Clementina n.1, a piano secondo, suddivisa in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere e bagno. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Clementina n.3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 58, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le facciate del fabbricato, rifinite ad intonaco in questa porzione, si presentano con segni di vetustà e, nella parte bassa, con degrado da risalite. Nell'affaccio verso nord l'appartamento ha la visuale diretta su una tettoia di altra proprietà (a piano terreno) con manto in lastre ondulate che potrebbe essere in eternit. L'appartamento è piuttosto degradato nelle sue finiture, peraltro di modesto livello e vetuste. Gli infissi in legno e le tinteggiature in alcuni casi risultano deteriorati dal tempo e dall'umidità. In varie zone si riscontrano marcati segni di condensa e qualche infiltrazione. Gli impianti elettrico, termico ed idrico in		

	generale sono da rivedere integralmente.
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di tipo popolare sita a Falconara Marittima in Via Clementina n.3, a piano primo, suddivisa in ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno con piccolo sottoscala. L'immobile è compreso in un edificio condominiale di antica costruzione a quanto pare adibito fino all'Ottocento a Stazione di Posta, avente al suo interno due vani scale e più unità immobiliari servite. L'accesso avviene attraverso un piazzale, evidentemente gravato da servitù, che tuttavia catastalmente non rientra tra i beni comuni alla presente unità immobiliare. Trattasi di zona sostanzialmente extraurbana, di passaggio, servita dai mezzi pubblici, priva di spazi organizzati per il parcheggio, avente nelle vicinanze un ristorante ed una stazione di rifornimento per il metano.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.1, PIANO 1**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018  
Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.1, PIANO 1**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018  
Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.1, PIANO 2**



## Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4

- Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920  
Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018  
Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A FALCONARA MARITTIMA (AN) - VIA CLEMENTINA N.3, PIANO 1**

---

#### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24048 - Reg. part. 3919  
Quota: 1/4  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 20/12/2016  
Reg. gen. 24049 - Reg. part. 3920



Quota: 1/4  
Importo: € 199.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 08/03/2017  
Reg. gen. 4087 - Reg. part. 642  
Quota: 1/4  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da rogito notarile  
Iscritto a Ancona il 14/04/2017  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 1164  
Quota: 1/4  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 18/12/2018  
Reg. gen. 24285 - Reg. part. 16860  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

