

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barucca Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 277/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Stima / Formazione lotti .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 277/2023 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 311.300,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29



In data 27/01/2024, il sottoscritto Ing. Barucca Giacomo, con studio in Via Podesti, 117 - 60019 - Senigallia (AN), email gbarucca@libero.it, PEC giacomo.barucca@ingpec.eu, Tel. 071 63575, Fax 071 63575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, nominava consulente tecnico per la valutazione dell'immobile il sottoscritto Dott. Ing. Giacomo Barucca, con studio in Senigallia, via Podesti 117, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A 2988. Con pec del 27/01/2024 il Tribunale comunica al sottoscritto la nomina come CTU con quesito di stima in data 26/01/2024, fissando l'udienza al 03/07/2024.

Il giorno 30 gennaio 2024 il sottoscritto consegnava tramite pec il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 comma 1, c.p.c. e prestava il giuramento di rito.

Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale di Ancona, il sottoscritto, previa comunicazione scritta a mezzo pec o raccomandata alle parti, ha iniziato le operazioni peritali in data 28 febbraio 2024 con un sopralluogo all'immobile oggetto di stima.

Nel sopralluogo all'immobile, eseguito alla presenza dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Custode Giudiziario dell'unità immobiliare pignorata e dell'assistente Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il debitore Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il proprio tecnico di fiducia Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (con incarico conferito ed allegato al verbale di sopralluogo), si è proceduto alla visione dei luoghi con produzione di documentazione fotografica (All. 6), sulla scorta degli elaborati agli atti.

In data 04 luglio 2024 si è proceduto ad eseguire un secondo sopralluogo, sempre alla presenza del Custode Giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del tecnico della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e l'affittuario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In tale occasione è stato effettuato un rilievo planimetrico dell'immobile e sono stati raccolti i dati necessari per la descrizione e valutazione del bene immobile, con ulteriore redazione di documentazione fotografica.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 123 (Coord. Geografiche: 43°36'50.3"N 13°22'35.4"E )

## DESCRIZIONE

### IL BENE OGGETTO DI STIMA

Generalità

La valutazione richiesta si riferisce a:

-unità immobiliare al piano rialzato e al piano seminterrato di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Falconara Marittima, Via Guglielmo Marconi, 123. L'appartamento occupa l'intero piano seminterrato e piano rialzato, è libero sui 4 lati.

## CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA

### Generalità

Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su due piani fuori terra più seminterrato e sottotetto, più precisamente trattasi di:

- un'unità immobiliare al piano terra e seminterrato, utilizzato come abitazione.

### Descrizione della zona (All. 2)

L'edificio è situato in via Guglielmo Marconi nel Comune di Falconara Marittima, in zona prevalentemente commerciale/industriale con presenza di alcuni edifici residenziali in prossimità della Strada Statale SS 76 della Val D'Esino (superstrada) che si estende perpendicolarmente alla costa fino all'Umbria, ma in prevalenza gli edifici nella zona hanno carattere di capannone industriale, destinato alla vendita o alla produzione. Si trova a circa 3,5 km dal centro di Falconara Marittima e dalla linea ferroviaria Ancona-Pescara (stazione di Falconara Marittima), il centro abitato di Castelferretti, frazione di Falconara Marittima, si trova a circa 1,5 km, il casello autostradale di Ancona Nord - Jesi è situato a circa 3 km e l'aeroporto Raffaello Sanzio si trova a circa 3,5 km. La zona, pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici industriali e commerciali tipo capannoni ad uno o due piani fuori terra con corti esterne adibite a parcheggio e a deposito materiali, vi sono alcuni edifici residenziali in prossimità di via Guglielmo Marconi oltre al vicino centro abitato della frazione di Castelferretti. I pochi edifici residenziali nelle vicinanze sono di tipo mono o plurifamiliare di due piano fuori terra, dotati di giardino. Da via Guglielmo Marconi, a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo, dotata di marciapiedi o percorsi protetti pedonali su entrambi i lati ed alberature ad alto fusto, si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole, chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Castelferretti o al centro di Falconara Marittima.

### Descrizione dell'area in cui ricade il lotto (All. 3).

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno composto da più particelle catastali: la 38 (particella oggetto di stima per il solo sub.1), la 617, la 618 e la 619 (particelle non oggetto di stima), tutte degli stessi proprietari. La particella 38 ha una superficie di 2.369 mq (dato tratto da visura catasto terreni), la particella 616 ha una consistenza catastale di 79 mq, la particella 617 ha una consistenza catastale di 3.297 mq, la particella 618 ha una consistenza catastale di mq 1.446 mq e la particella 619 ha una consistenza di 5 mq.

Non vi sono delimitazioni fisiche, se non ai confini con le altre proprietà. Sul lotto sono presenti altri due manufatti, sul retro dell'edificio destinato ad abitazione, rispetto alla strada. Rispetto a via Marconi, l'edificio principale in cui è presente l'appartamento oggetto di stima, è ben arretrato, ha forma regolare ed è circondato da una corte comune (particella 38, sub. 3) in parte pavimentata (a contatto con l'abitazione), in parte asfaltata per la circolazione delle auto e per l'accesso ai garage (contraddistinto da altri subalterni) ed in parte a verde con aiuole bordate da muretti, in mattoni faccia a vista in comune con le altre unità immobiliari: dell'edificio principale (sub. 2) e dei box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9) e del locale di deposito (sub. 10). È dotata di fognatura delle acque piovane. Dalle superfici dedotte dalle visure catastali si ricava che la corte comune, distinta al sub. 3 (bene comune non censibile) ha una superficie di circa 1.838 mq,

Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare (sub. 2) che occupa anche il piano sottotetto alla quale si accede da scala esterna posizionata sul fronte dell'edificio. Nel lotto, sul retro al confine con la proprietà limitrofa è presente un altro manufatto che ospita alcuni box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9), ed un locale di deposito (sub. 10), costruito successivamente all'abitazione.

Il lotto così composto confina con area artigianale a Nord, strada pubblica (via G. Marconi) a Sud-Est, campo agricolo a Sud-Ovest e a Nord.

Analizzando la singola particella 38, questa confina su tre lati, Est, Sud ed Ovest con area urbana della stessa proprietà (part. 617: proprietà per 1/2 Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sul retro, lato nord con altra proprietà (part. 618). La particella 617 è a verde e non è fisicamente delimitata rispetto alla particella 38; indicativamente si può ritenere che sono posti a livello di delimitazione delle particelle un muretto in mattoni a lato del vialetto di ingresso e una cigliatura a terra sempre in mattoni che delimita l'area a verde della part. 617 da quella asfaltata della part. 38. Tale suddivisione andrà verificata con la riconfinazione della particella. Sulla strada (via Guglielmo Marconi) e sul lato Est la part. 617 è delimitata da muretto in c.a sormontato da recinzione in ferro verniciata di colore verde. Sul lato Ovest da recinzione

metallica con rete verde sopra a cordolo in c.a.. Si accede alla particella 38 dalla particella 617, dove è situato l'accesso carrabile da via Marconi, unico accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 123

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Analizzando la singola particella 38, questa confina su tre lati, Est, Sud ed Ovest con area urbana della stessa proprietà (part. 617: proprietà per 1/2 Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2 sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sul retro, lato nord con altra proprietà (part. 618).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	3,00 m	rialzato
Cantina	159,00 mq	188,00 mq	0,50	100,00 mq	2,33 m	seminterrato
Balconi	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Balconi	14,00 mq	14,00 mq	0,10	1,40 mq	0,00 m	
Superficie scoperta	35,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq	0,00 m	
Locale tecnico	9,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,33 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>315,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>315,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano le consistenze del bene così come rilevato con i sopralluoghi del 28 febbraio 2024 e del 04 luglio 2024.

L'appartamento ha i seguenti indici metrici principali:

- superficie lorda appartamento piano terra: circa mq 200,00
- superficie netta appartamento piano terra: circa mq 168,00
- superficie lorda cantina piano seminterrato: circa mq 188,00
- superficie netta cantina piano seminterrato: circa mq 159,00
- superficie lorda locale tecnico piano seminterrato: circa mq 12,00
- superficie netta locale tecnico piano seminterrato: circa mq 9,00
- superficie balconi appartamento: circa mq 38,50
- superficie scoperta (rampa): circa mq 35,00
- altezza appartamento piano rialzato: circa m 3,00
- altezza piano seminterrato: circa m 2,33

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1980 al 24/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1 Categoria A7
Dal 24/12/1990 al 26/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1 Categoria A7
Dal 26/07/1995 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1 Categoria A7
Dal 27/06/2006 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1

		Categoria A7
Dal 27/06/2006 al 27/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1 Categoria A7
Dal 23/06/2017 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1 Categoria A7
Dal 23/06/2017 al 10/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 38, Sub. 1 Categoria A7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	38	1		A7	2	10,5 vani	299 mq	921,88 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

### Dati catastali (All. 1)

-L'appartamento è distinto ed individuato al Catasto fabbricati del Comune di Falconara Marittima al foglio 16; particella n. 38; sub. 1; categoria A/7; classe 2; consistenza 10,5 vani; superficie catastale 299 mq; rendita euro 921,88.

Dal confronto tra planimetria catastale, tavole di progetto concessionato, rilievo stato attuale, si evidenziano, limitatamente al bene oggetto di stima, delle differenze per quanto riguarda la distribuzione interna, per la destinazione d'uso dei locali ed per il volume realizzato.

Confronto tra planimetria catastale e stato attuale

In particolare dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato rilevato: la cucina ha dimensioni rilevate di 22,75 mq circa mentre nel catastale è indicata la presenza di una parete a divisione del cucinino dalla cucina, si rileva infatti la presenza di un taglio sulla pavimentazione dell'attuale cucina dovuto alla demolizione di tale parete. Il locale a destra dell'ingresso (denominato ripostiglio) nel catastale ha un accesso anche dal disimpegno della zona notte mentre da rilievo risulta un solo accesso dall'ingresso; la camera 1 ha la porta in una posizione diversa rispetto al catastale ed ha una superficie rilevata di 16,20 mq circa con una superficie finestrata di 1,86 mq che è inferiore a quella richiesta per soddisfare il rapporto illuminante per la rispondenza ai requisiti igienico sanitari (1/8 della superficie del locale) ed ha una conformazione con una rientranza verso il ripostiglio, mentre nella planimetria catastale quest'ultima porzione non è presente, quindi con una superficie minore del locale; la camera 3 ed il soggiorno hanno una superficie rilevata differente rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale dovuta alla diversa posizione della parete di divisione tra le stesse che nella planimetria è in adiacenza al pilastro al centro del soggiorno; la superficie rilevata per il soggiorno è di 56,40 mq circa con una superficie finestrata di 6,71 mq che è inferiore a quella richiesta per soddisfare il

rapporto illuminante per la rispondenza ai requisiti igienico sanitari (1/8 della superficie del locale), la superficie rilevata per la camera 3 è di 13,10 mq circa. Inoltre la camera 3 è dotata di una sola finestra mentre nella planimetria catastale ne sono rappresentate due.

La parete tra camera 1 e il bagno è spostata, a favore di una maggiore ampiezza del bagno esistente. Anche il disimpegno è più ampio rispetto alla planimetria catastale. La porta e la parete in corrispondenza del disimpegno dopo il bagno è realizzata diversamente. Quasi tutte le bucatore esterne, in particolare delle camere 1, 2, 3, soggiorno e cucina hanno differenze nella posizione e dimensione.

Per quanto riguarda il piano seminterrato non vi è corrispondenza nel numero dei vani, nella loro destinazione d'uso in quanto il piano seminterrato è utilizzato come un vero e proprio appartamento, nel numero di finestre e nell'altezza interna. In particolare: nella planimetria catastale sono rappresentati due vani destinati a cantina che corrispondono dimensionalmente, in linea di massima, a quanto rilevato tranne nella parete centrale verso la scala interna e la posizione della porta che li divide; questa è di dimensioni maggiori ed inclinata rispetto alla parete in quanto anche la porta di ingresso dall'esterno ha una dimensione maggiore rispetto a quanto rappresentato; il locale tecnico ha dimensione differente rispetto al catastale (il lato lungo è leggermente inferiore, il lato corto è superiore). Oltre ai due locali indicati come cantina, al posto dei due ripostigli rappresentati nella planimetria catastale sono presenti una camera, un ulteriore wc cieco ed un locale studio/ripostiglio di dimensioni inferiori. La camera ed i due wc sono separati dal locale principale dove attualmente è presente anche una cucina, da una parete con porta sotto alla scala: il wc, rappresentato nella planimetria catastale, ha dimensioni pressoché analoghe a quanto rilevato. Anche il numero delle finestre realizzate è maggiore rispetto a quanto rappresentato. L'accesso dall'esterno al piano seminterrato avviene da scalinata mentre nella planimetria catastale è indicata la presenza di una rampa (ed anche nella relazione del 18/04/1979 è indicata come rampa). L'altezza del piano seminterrato è indicata nel catastale un'altezza interna di 2,50 m mentre quella rilevata è di 2,33m; nella relazione di stima redatta dal Comune di Falconara Marittima in data 18/04/1979 è indicato che il piano seminterrato allo stato grezzo ha un'altezza interna di m. 2,50.

Non vi è inoltre corrispondenza fra il numero di vani sanato con il pagamento nel 1979 e quanto rappresentato nell'accatastamento dell'11/07/1980, prot. 748, poiché nello stato sanato (come si evince dal verbale di visita Tecnico-sanitaria per abitabilità del 04/04/1980), è riportato che al piano seminterrato ci sono 3 locali vari, mentre nella planimetria catastale ne sono presenti 6, compreso un wc. Nella relazione del 18/04/1979 viene riportata la destinazione a «cantina, ripostiglio e garage», ma si parla di unico locale «allo stato grezzo, dal quale è stata ricavata anche la centrale termica».

Si evidenzia che la planimetria catastale è successiva al verbale di visita Tecnico-Sanitaria per abitabilità e anche all'Autorizzazione all'abitabilità stessa.

#### REGOLARITÀ CATASTALE

Non vi è corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato attuale. La planimetria catastale prot. 748 del 11/07/1980 dovrà essere aggiornata fra le modifiche distributive interne e per posizione e dimensione delle bucatore. Inoltre, vi è differenza nella planimetria esterna: la particella 38 riportata nella planimetria prot. 748 è di diversa conformazione rispetto a quella risultante nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico (quest'ultimo redatto il 22/03/2018). La corte nella planimetria è sbagliata. Per la vendita non è necessario aggiornare la planimetria per la corte comune, perché il lotto è già sistemato nell'elenco subalterni e nell'elaborato planimetrico per le parti comuni. I garage sono del 1982; nel 1996 l'Ufficio del catasto ha eseguito un riordino fondiario, facendo assumere alla corte una sagoma diversa, ripresa dalla proprietà nell'elaborato planimetrico del 2018. Essendo l'ipoteca ed il pignoramento successivi al 1996, la particella 38 aveva già quella sagoma, poi riportata dalla proprietà nei successivi accatastamenti del 2018.

Nella nuova planimetria catastale dell'appartamento, da redigere a seguito della sanatoria, saranno comunque riportate solo le parti esclusive.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

## PATTI

Non vi sono particolari condizioni e modi d'uso da segnalare. E' necessario eseguire riconfinamento della particella 38 in quanto sul posto non sono riportati i confini. La particella infatti fa parte della stessa proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

## PARTI COMUNI

È presente corte comune e rampa scale di accesso fino al piano rialzato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella su cui insiste il bene oggetto di stima è una proprietà interclusa, il cui accesso deve essere garantito tramite l'unico passo carrabile e viottolo presente sulla particella 617, in fregio a via Marconi con diritto di passaggio preesistente; la regolamentazione potrà avvenire con la costituzione di una servitù di passaggio o con la cessione dei diritti di comproprietà da parte degli attuali proprietari della particella 617.

La servitù di passaggio potrà essere costituita a titolo gratuito o oneroso; in entrambe le fattispecie, le spese fisse sono suddivise in tasse e spese notarili, stimabili in circa 2.200,00 euro. In aggiunta, per la fattispecie onerosa, sarà corrisposto ai proprietari un compenso.

Tali spese non vengono detratte dal valore di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive dell'edificio (All. 3)

Il fabbricato, iniziato a costruire nel 1974 e terminato nell'anno 1980, è stato realizzato con una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai di piano in latero-cemento, balconi con soletta in cemento armato e parapetto in ferro lavorato e verniciato, copertura a due falde con manto in laterizi, pareti di tamponamento in laterizio intonacate internamente. La finitura esterna è con rivestimento in simil pietra bianca per lo zoccolo a contatto con il terreno corrispondente al piano seminterrato e per i pilastri sul fronte dell'edificio e con rivestimento in mattoncini "a vista" per la restante porzione; le solette dei balconi e delle scale, l'intradosso del solaio di copertura e le canne fumarie sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'edificio è di due piani fuori terra più un piano seminterrato e sottotetto ed è costituito da un unico blocco di pianta rettangolare, con balconi sui quattro lati e porticato sul fronte.

L'edificio, sul fronte Sud è dotato di porticato il cui piano di calpestio è rialzato alla quota del pavimento del piano a cui si accede; la parte superiore, in parte a terrazza ed in parte a balcone, è fruibile da scala scoperta a due rampe e permette l'accesso all'unità immobiliare al piano primo e sottotetto. Sul lato Est ed Ovest sono

presenti balconi sui tre livelli fuori terra, di cui due, uno per lato, raggiungibili dalla corte comune, rialzati rispetto ad essa da 5 gradini, a servizio dell'appartamento al piano rialzato.

Sul retro dell'edificio, lato Nord, è presente una rampa a gradini rivestiti in pietra bianca, accessibile direttamente dalla corte comune per l'ingresso al piano seminterrato dove si trova una parte dell'unità immobiliare che occupa anche il piano terra ed un locale tecnico con accesso dall'esterno e dalla medesima proprietà. Lo spazio porticato e i balconi del piano rialzato sono pavimentati con piastrelle in grès bianche, disposte a correre.

Tra le due canne fumarie, un oggetto con copertura in cotto copre la porta d'ingresso del piano seminterrato e continua con un minore oggetto fino alla porta del locale tecnico.

## **Appartamento al piano rialzato e seminterrato**

### Generalità:

Trattasi di appartamento in edificio bifamiliare su lotto di terreno costituito da più particelle catastali. Sulla particella 38 in cui insiste l'appartamento oggetto di stima sono presenti altri due fabbricati, con destinazioni accessorie all'abitazione: box auto e locale deposito. La corte della particella 38 (sub. 3) è quindi comune a tutti i subalterni.

L'appartamento occupa tutto il piano rialzato ed il piano interrato dell'edificio ed è libero sui quattro lati. Si accede al piano rialzato da ballatoio esterno coperto da portico, in quota con il piano, accessibile dalla corte comune e da due rampe di scale di 6 gradini, di cui una in comune all'appartamento che occupa il piano primo e sottotetto.

La scala comune ha pedate e alzate in pietra, mentre il ballatoio ha pavimentazione con piastrelle in gres disposte normali e bordatura sempre in pietra. Il parapetto della scala e del ballatoio di ingresso alla data del sopralluogo del 04/07/2024 non era presente e non è visibile neanche da sopralluogo esterno al lotto di proprietà del 09/10/2024 (tale opera, con altre riguardanti i balconi, è oggetto di pratica edilizia CIL prot. n. 56964 del 23/12/2023 e alla data del 09/10/2024 non è stata ancora depositata la fine lavori).

Il portone di ingresso all'appartamento è in legno. A fianco del portone, all'esterno, si trovano sulla sinistra il citofono ed i contatori in una nicchia ricavata dalla tamponatura di una finestra.

Al piano seminterrato si accede dall'esterno da rampa a gradoni con pavimento in pietra chiara con elementi di dimensioni 65x47 cm e battiscopa in pietra bianca come il basamento dell'edificio. L'ingresso è coperto da una pensilina con struttura presumibilmente in c.a. e manto in coppi. Il muro controterra a lato della rampa verso la corte ha rivestimento in mattoncini faccia a vista come l'edificio ed è sormontato da ringhiera in ferro verniciata verde come quella dei balconi. Sul lato sinistro della scalinata è presente un corrimano ancorato alla parete. La zona ante locale tecnico è dotata di pavimento in doghe di acciaio rimovibili, con grata per lo scolo dell'acqua.

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti di forma rettangolare o somma di rettangoli di cui si riportano gli indici metrici principali, tra cui le superfici calpestabili:

### appartamento piano rialzato

- ingresso = mq 12,60 circa
- cucina = mq 22,50 circa
- soggiorno = mq 56,40 circa
- bagno 1 = mq 10,50 circa
- bagno 2 = mq 4,15 circa
- camera 1 = mq 16,20 circa
- camera 2 = mq 13,20 circa
- camera 3 = mq 13,10 circa
- disimpegno = mq 11,75 circa
- ripostiglio = mq 7,50 circa

I locali hanno altezza di 3,00 m.

Lo schema distributivo è semplice: si accede nell'ingresso, formato dalla somma di due rettangoli: sulla sinistra

rispetto al portoncino d'ingresso, si trova la cucina dotata di finestra e portafinestra con accesso sul ballatoio d'ingresso e frontalmente si accede al soggiorno di forma pressoché rettangolare con un restringimento sul lato destro e pilastro centrale rivestito in simil legno. Alla destra rispetto all'ingresso si accede ad un ripostiglio anch'esso di forma rettangolare. Sempre sulla destra, nella porzione rettangolare più piccola dell'ingresso si aprono rispettivamente sul lato sinistro, la scala di collegamento con il piano seminterrato e frontalmente la zona notte. Il disimpegno della zona notte ha forma rettangolare con un restringimento a fianco della porta dovuto alla presenza di un pilastro; permette l'accesso frontalmente alla camera matrimoniale (qui denominata camera 1) dotata di finestra con affaccio sul prospetto principale; a seguire, sul lato destro del disimpegno si accede al bagno (bagno 1) dotato di finestra e portafinestra con accesso al balcone lato Est. Dall'ultimo tratto del disimpegno, separato da una porta a soffietto, si aprono sulla destra una camera singola (camera 2), a sinistra un'altra camera singola (camera 3) e in posizione centrale un bagno (bagno 2). Questi tre locali sono dotati di finestra con affaccio lato Nord.

Nell'angolo del soggiorno lato Nord-Ovest, nella camera 1 e nella camera 2 sono presenti nella parte alta delle pareti esterne, muffe ed efflorescenze. Al momento del sopralluogo del 04/07/2024, il cielo del balcone lato Est presenta segni di infiltrazioni e ferri di armatura ammalorati. I cieli dei balconi del piano primo, dell'altra proprietà non oggetto di stima, presentano segni di infiltrazione.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. (All. 6).

#### Finiture interne piano rialzato:

Per quanto concerne le finiture interne, si rileva che esse sono buone, in materiale di qualità standard, in discreto stato di conservazione e manutenzione generale. In particolare, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

-i pavimenti ed i battiscopa di ingresso, cucina, soggiorno sono in marmo chiaro (nel pavimento della cucina è presente il segno della parete divisoria del cucinino); i pavimenti della zona notte sono in legno chiaro con posa a spina di pesce ed i battiscopa in legno scuro dello stesso colore delle porte;

-la cucina sulla parete dietro i pensili ha rivestimento di altezza 1,60 m circa con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm con fuga, colore bianco. Nella parete lato finestra è presente un altro rivestimento, sempre di colore bianco.

-bagno 1

-il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore scuro (simil cotto), applicato con posa normale e fughe;

-il rivestimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di altezza 2,80 m di colore bianco panna con intervallate alcune piastrelle con decorazione floreale; all'interno della doccia, la porzione bassa di altezza 1,0 m circa ha rivestimento in ceramica di colore marrone/grigio scuro;

-è dotato dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo a colonna, vaso, bidet; doccia delimitata su un lato corto da muretto con ripiani rivestito in ceramica di colore marrone/grigio scuro come la porzione bassa del rivestimento della doccia e sul lato lungo chiusa per tre quarti da vetro satinato;

-bagno 2

-il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore scuro (simil cotto), posato normale e con fughe;

-il rivestimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di altezza 2,80 m di colore bianco panna con intervallate alcune piastrelle con decorazione floreale;

-è dotato dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo a colonna, vaso, bidet; doccia con box in pvc; è presente la lavatrice;

-le porte interne sono in legno tamburato con modanature tranne quella della scala con pannello bianco liscio, dimensioni standard (70-80 cm di larghezza per altezza 2,10 m) apertura ad anta a battente; le porte che dividono il soggiorno dalla cucina e dall'ingresso sono in legno e vetro con riquadrature (stile inglese) e sopra luce della stessa tipologia (dimensione 160x285 cm); la porta in fondo al disimpegno della zona notte è in legno a soffietto (dimensione 140 x 210 cm circa) con sopra luce vetrato;

-gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno a due ante, quelli della portafinestra della cucina e della portafinestra e finestra del soggiorno sono a tre ante, apertura a battente, con vetrocamera, sono dotati di zanzariere. Chiusura esterna con serrande in PVC (a spinta per le finestre) e scuroni in legno verniciato di

colore verde e cassonetto interno in legno;

- il portone di ingresso è in legno con modanature (dimensioni 1,40x2,45 cm) a due ante con sopraluce vetrato; la nicchia contatori è anch'essa chiusa con scurone in legno verniciato di colore verde;
- le soglie di finestre, portefinestre e portone ingresso sono in marmo;
- la ferramenta di porte e finestre è di tipo standard, in ottone o materiale con finitura dorata;
- le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco, le pareti del soggiorno e tre pareti della camera 3 sono rivestite con carta da parati di colore chiaro con texture ruvida;
- la camera 2 è dotata di impianto stereo con due casse integrate nelle pareti.
- balconi
- il pavimento è in grès bianco panna dimensioni 15x22 cm posto a correre, parallelo alla parete della finestra con bordatura in pietra di larghezza 15 cm e battiscopa in pietra di colore bianco;
- il parapetto è in ferro lavorato e verniciato di colore verde, attualmente non presente nel ballatoio/balcone sul prospetto principale;
- il cielo dei balconi soprastanti è intonacato e tinteggiato di colore bianco;
- l'illuminazione è con lampadario a sospensione;

#### Piano seminterrato

La cantina è suddivisa nei seguenti ambienti di forma rettangolare o somma di rettangoli di cui si riportano gli indici metrici principali, tra cui le superfici calpestabili:

- cantina 1 = mq 72,30 circa
- cantina 2 = mq 52,00 circa
- ripostiglio 1 = mq 11,95 circa
- ripostiglio 2 = mq 11,45 circa
- bagno 1 = mq 4,50 circa
- bagno 2 = mq 4,05 circa
- disimpegno = mq 2,10 circa
- locale tecnico = mq 9,10 circa

I locali hanno altezza di 2,33 m.

Il piano seminterrato è utilizzato come un appartamento, anche con possibilità di autonomia dal piano rialzato, in particolare si riconoscono finiture ed arredi per camera da letto, ripostiglio/studio, cucina e ambienti soggiorno.

Lo schema distributivo è semplice: si accede da porta collocata nella zona di ingresso dell'appartamento al piano rialzato con scala con gradini con rivestimento in marmo di colore chiaro e parapetto in legno; in fondo alla scala, sulla destra si apre un ampio locale (denominato cantina 1) con camino e zona attrezzata a cucina (soggiorno-cucina). Il locale è dotato di finestre posizionate subito sotto il solaio ossia nella parte fuori terra delle pareti; sulla sinistra rispetto alla scala, separato dalla cantina 1 da una porta a soffietto in legno posta inclinata rispetto alla parete, si accede ad un altro locale soggiorno (cantina 2) che presenta sul lato opposto una rientranza dovuta alla presenza del locale caldaia con accesso dall'esterno. Sul fondo, quindi sul lato opposto rispetto all'arrivo della scala, si hanno cinque locali, quattro dei quali accessibili dalla cantina 1 ed un quinto accessibile dalla cantina 2. I primi, di forma rettangolare, hanno accesso da porta posizionata nel sottoscala. In sequenza, si accede ad un disimpegno e da questo sul fronte al bagno 1 dotato di finestra, sulla destra ad un ripostiglio (camera) anch'esso dotato di finestra dalla quale, sulla parete opposta all'ingresso si accede al bagno 2, non dotato di finestra. L'ultimo vano, il ripostiglio/studio, di forma rettangolare, accessibile dalla cantina 2 è anch'esso dotato di finestra alta. Nella porzione del sottoscala con altezza maggiore è ricavato un piccolo ripostiglio accessibile da una piccola porta.

Nell'angolo del ripostiglio/studio lato Sud, sono presenti sulle pareti, in alto, muffe ed efflorescenze.

Nel complesso i locali al piano seminterrato si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. (All. 6).

#### Finiture interne piano seminterrato:

Per quanto concerne le finiture interne, si rileva che esse sono buone, in materiale di qualità standard, in discreto stato di conservazione e manutenzione generale. In particolare, l'appartamento presenta le seguenti

caratteristiche:

- i pavimenti dei locali cantina 1 e cantina 2, del disimpegno e del ripostiglio 2 sono in piastrelle di granito di colore scuro di dimensioni 75x38 cm senza fuga; il ripostiglio 1 ha pavimento in legno laminato di tonalità chiara;
  - la cucina sulla parete dietro i pensili ha rivestimento con pannello in truciolare di colore bianco;
  - bagno 1 e bagno 2
  - i pavimenti sono in piastrelle di ceramica cm 25x25 di colore chiaro con bordo più scuro di colore marrone, con posa normale e con fuga;
  - i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di altezza 2,20 m di colore bianco con striature grigio chiaro e decorazioni floreali nella prima fila e nell'ultima fila di piastrelle e in quella a metà circa dell'altezza;
  - sono dotati dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo a colonna, vaso, bidet, doccia con box in pvc;
  - il bagno 2 è cieco con ventilazione meccanica;
  - le porte interne sono in legno tamburato con modanature tranne quella del bagno 2 che ha il pannello vetrato, dimensioni standard (70-80 cm di larghezza per altezza 2,10 m) apertura ad anta a battente e la porta del disimpegno che è in legno e vetro con riquadrature (stile inglese) di dimensioni 97x210 cm; la porta di divisione tra la cantina 1 e la cantina 2 è in legno a soffietto (dimensione 270 x 220 cm circa);
  - gli infissi delle finestre hanno dimensione 120x45 cm e sono posizionati a 183 cm da terra, sono in legno a due ante, apertura a battente, con vetrocamera e zanzariera fissa in ferro con telaio in legno ed inferriata esterna in ferro verniciato di colore verde con stesso disegno dei parapetti. Chiusura interna con scuroni in legno;
  - il portone di ingresso su rampa è in legno e vetro con riquadrature (stile inglese) di dimensioni 300x194 cm a quattro ante apribili con scurone esterno in legno anch'esso a quattro ante; all'esterno, sul lato sinistro, si trovano citofono e interruttore della luce esterna, posizionato al di sotto della pensilina;
  - le soglie di finestre e portone ingresso sono in marmo;
  - la ferramenta di porte e finestre è di tipo standard, color oro;
  - le pareti hanno rivestimento in doghe di legno di colore chiaro di spessore di circa 3 cm ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco; il pilastro nella cantina 2 è rivestito in legno di colore scuro; nella parete di fondo della cantina 2 è presente un armadio a muro in legno;
  - i radiatori sono in ghisa e sono incassati nelle pareti e chiusi da grate in legno scuro, nei bagni di colore bianco;
  - locale tecnico
  - è accessibile dall'esterno con porta in ferro e tamponatura con pannello in lamiera, cieco nella parte bassa e con forature circolari nella parte alta;
  - il pavimento è in marmittoni di dimensioni 40x40 cm di colore marrone chiaro, non è presente il battiscopa;
  - all'interno del locale si trovano il boiler e la caldaia a servizio dell'appartamento al piano rialzato e del piano seminterrato; è presente la lavatrice
  - è dotato di finestra con infisso in alluminio di dimensione 120x45 cm posizionato a 183 cm da terra, a due ante, apertura a battente, con vetro e pannello in lamiera esterna con forature circolari;
- Sono presenti sulle pareti muffe ed efflorescenze.

#### Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, con caldaia, del tipo murale posta nel locale tecnico al piano seminterrato, alimentata a metano. Gli elementi radianti sono di tipo standard in ghisa.

L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia a cavi sfilabili e con interruttori, prese e placche di tipo standard, in acciaio e dorate. Il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso al piano rialzato e nel sottoscala al piano seminterrato. L'appartamento e la cantina sono dotati di videocitofono ed apri porta posizionati rispettivamente in prossimità della porta e nel sottoscala.

È presente il sistema di allarme condominiale ma separato per le diverse proprietà.

Sul balcone lato Est è collocata l'unità esterna del condizionatore con split interno posizionato nel disimpegno della zona notte.

Sul prospetto lato Ovest è collocata una parabola satellitare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento oggetto di stima risulta per il piano seminterrato affittato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione stipulato tra la debitrice e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al canone mensile di € 500,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Ancona, in data 12/12/2022 (All.7); al piano terra è abitato dalla proprietaria Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Aquino Luigi	23/06/2017	31475	20439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ancona	13/07/2013	13405	9141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sulla base della lettura dei documenti in atti risulta quanto segue:

la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisisce la quota dell'intero in piena proprietà del bene oggetto di stima per i 2/3 dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita in data 23 giugno 2017 n. 31475/20439 di repertorio Notaio D'Aquino Luigi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 13 luglio 2017 ai nn. 13405/9141; per 1/3 dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di donazione in data 23 giugno 2017 n. 31475/20439 di repertorio Notaio D'Aquino Luigi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 13 luglio 2017 ai nn. 13404/9140.

Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà era pervenuta con atto di donazione dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23 giugno 2017 n. 31475/20439 di repertorio Notaio D'Aquino Luigi, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 13 luglio 2017 ai nn. 13404/9140.

Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

-in parte dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita in data 27 giugno 2006 n. 99076/14090 di repertorio Notaio Montali Roberto, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 05 luglio 2006 ai nn. 17634/10327. Ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà era pervenuta in parte con atto di successione in morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata presso l'Ufficio del Registro di

Ancona in data 18 ottobre 1996 n. 58 vol. 274, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 18 febbraio 1997 al nn. 2522/1767; in parte con atto di compravendita in data 24 dicembre 1990 n. 98292 di repertorio Notaio Olmi Giuseppe, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 22 gennaio 1991 ai nn.2102/1793; -in parte con atto di successione in morte della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentata presso l'Ufficio del Registro di Ancona in data 18 ottobre 1996 n. 58 vol. 274, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 18 febbraio 1997 al nn. 2522/1767 presso l'Ufficio del Registro di Ancona il 18 ottobre; -in parte con atto di compravendita in data 24 dicembre 1990 n. 98292 di repertorio Notaio Olmi Giuseppe, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona ai nn.2102/1793.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 14/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 31

Importo: € 800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Campodonico Gianluca

Data: 10/01/2014

N° repertorio: 3477

N° raccolta: 2810

Note: Elenco ipoteche o altri diritti Sulla base della lettura dei documenti in atti è stato fatto un elenco delle ipoteche ed altri diritti come di seguito indicato: 1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Campodonico Gianluca il 10 gennaio 2014, rep. 3477/2810 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14 gennaio 2014 ai numeri 319/31 contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di Euro 800.000,00 (capitale di Euro 400.000,00); 2) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 15 settembre 2014, Repertorio 2244/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 settembre 2014 ai nn.15052/2232 di formalità in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di Euro 131.000,00 (capitale di Euro 100.247,69); 3) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dall'Ufficio Giudiziario di Ancona in data 07 novembre 2023, rep. n. 4513, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 21 dicembre 2023 ai numeri 28126/19991, contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 29/09/2014

Reg. gen. 15052 - Reg. part. 2232

Importo: € 131.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.247,69

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/12/2023

Reg. gen. 28126 - Reg. part. 19991

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

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

Formalità a carico della procedura

Sulla base della lettura dei documenti in atti è stato fatto un elenco delle ipoteche ed altri diritti come di seguito indicato:

- 1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Campodonico Gianluca il 10 gennaio 2014, rep. 3477/2810 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14 gennaio 2014 ai numeri 319/31 contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Mondavio (PS), per la complessiva somma di Euro 800.000,00 (capitale di Euro 400.000,00);
- 2) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 15 settembre 2014, Repertorio 2244/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 settembre 2014 ai nn.15052/2232 di formalità in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Ancona (AN) - C.F.01377380421 contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di Euro 131.000,00 (capitale di Euro 100.247,69);
- 3) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dall'Ufficio Giudiziario di Ancona in data 07 novembre 2023, rep. n. 4513, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 21 dicembre 2023 ai numeri 28126/19991, contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Firenze (FI).

## NORMATIVA URBANISTICA

### NORMATIVA URBANISTICA (All. 4)

Il bene ricade in Sub Ambito Territoriale "B1" Z.U.D. 2, Unità Area 16 (art. 7 norma NTA).

Ricade nella zona D1 dell'aggiornamento del Piano di Rischio Aeroportuale con limitazioni art. 711 del codice navigazione.

Piano di Classificazione Acustica classe V.

Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) livello B

Variante al PRG in corso: Introduzione usi C2-C3 nell'ambito SATB1-ZUD2

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### ELENCO TITOLI ABILITATIVI ED ATTI (All. 5)

Con accesso agli atti evaso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima in data 10/06/2024 si sono ottenute le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il bene oggetto di stima:

-Pratica Edilizia n. 112/3322/74 licenza edilizia n. 97 del 14/05/1974 per variante per "ristrutturazione per danni simici - fabbricato colonico" rilasciata alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su progetto redatto dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale pratica non è stata ritirata;



-Pratica di costruzione edile n. 308/74, prot. n. 11280 del 18/12/1974, Licenza Edilizia n. 251 del 31/12/1974 per "ristrutturazione per danni sismici al fabbricato rurale sito in via Marconi" in variante al progetto n. 97 del 14/05/1974, ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, progettista Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, progettista strutturale Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-variazione di intestazione in data 20/06/1975 della Licenza Edilizia n. 251, per passaggio di intestazione a favore della Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-Ordinanza di sospensione dei lavori in seguito a sopralluogo del 23/06/1975 dal quale risulta che la Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stava eseguendo lavori in difformità alla licenza n. 251 del 31/12/1974;

-Pratica n. 33/76 prot. n. 1137 del 12/02/1976 per variante in sanatoria al progetto di costruzione di un fabbricato al quale la Commissione Edilizia in data 23/04/1976 non concede il nulla osta in quanto "la richiesta di variante fa riferimento alla costruzione di un fabbricato, mentre il richiedente è in possesso di una licenza di ristrutturazione";

-Pratica di costruzione edile n. 114, prot. n. 4207 del 03/06/1976 progetto di variante in sanatoria presentato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, progettista Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, impresa esecutrice dei lavori Impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in seguito alla segnalazione della presunta illegittimità della licenza n. 251/74 (prot. 33/1137). La Commissione Edilizia ha espresso parere negativo;

-Pratica di costruzione edile n. 89/78, prot. n. 2681 del 10/04/1978 in variante per "la riparazione dei danni sismici del fabbricato", viene espresso parere contrario dalla Commissione Edilizia in quanto "la consistenza è tale da risultare in contrasto con i limiti della precedente autorizzazione, contrasta inoltre con la destinazione del P.R.G. in zona DE";

-Verbale di Visita Tecnico-Sanitaria per Abitabilità del 04/04/1980, relativo alla pratica n. 251 del 1974, sopralluogo del 13/02/1980. Licenza d'uso n. 5410 del 15/12/1978 rilasciata alla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-Autorizzazione all'Abitabilità n. 25 del 05/04/1980 (estremi del documento tratti dalla banca dati informatica del Comune, ma non visionato in accesso atti; la proprietà ne possiede copia cartacea);

-Pagamento in data 30/05/1979 della sanzione pecuniaria per le opere edilizie eseguite in difformità da quelle autorizzate con licenza edilizia n. 251 del 31/12/1974, notificata alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con ordinanza n. 4411/79;

-C.I.L. per attività edilizia libera prot. 56964 del 23/12/2023 per opere in facciata (pratica NON VISIONATA). Non è stata consegnata ad oggi fine lavori.

Sempre con lo stesso accesso atti presso il Comune di Falconara Marittima sono stati recuperati i seguenti documenti circa i depositi strutturali:

-Autorizzazione all'esecuzione di ristrutturazione di casa colonica progetto n. 158/75 del 12/03/1975;

-Certificato di rispondenza alle norme per l'edilizia in zona sismica del 15/12/1978 prot. n. 5410

Il sottoscritto non ha eseguito accesso atti presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche.

#### RICOSTRUZIONE DELLA FISCALIZZAZIONE DEGLI ABUSI AL 1979 (All. 6)

Da altra documentazione ottenuta da accesso atti presso il Comune di Falconara Marittima si può ricostruire quanto segue:

In data 08/10/1975 viene effettuato sopralluogo presso il cantiere da parte dei Vigili Urbani del Comune di Falconara Marittima (data riportata nei successivi documenti: 23/06/1975).

In data 08/10/1975 i vigili urbani inoltrano al sig. Sindaco la constatazione dell'abuso a seguito del sopralluogo: «è stato eseguito tutto il piano seminterrato (non previsto) e fuoriesce per circa un metro dal piano di campagna. L'altezza del piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio è superiore rispetto al progetto di circa mt. 1». Viene allegata la sezione schematica dove è rappresentato, oltre agli abusi riguardanti il piano primo e soffitta, il seminterrato senza altezze e la porzione di portico tamponata.

Nella relazione del 27/01/1978 il Comune di Falconara Marittima «comunica che le opere abusivamente realizzate consistono in:

1) Costruzione ex novo di locale interrato, adibito a cantina-magazzino delle dimensioni di ml. 12,55x15,70 circa - h=ml. 2 circa, in rustico con pavimentazione in masseto di calcestruzzo liscio appoggiante su vespaio, accessibile tramite scala interna dal piano terreno;

2) Tamponatura perimetrale di terrazza-veranda delle dimensioni di ml. 15,70x4,30 - h=ml. 6,20 circa, all'intradosso del solaio di copertura, finito civilmente con pavimenti, intonaci, adibito a civile abitazione. Nel

progetto autorizzato erano previste la sola costruzione del solaio al 1° piano delle dimensioni di ml. 15,70x4,30 e la pavimentazione del piano terreno eseguita su massetto in calcestruzzo appoggiante su vespaio, oltre alla prevista intelaiatura in cemento armato costituita da travi e pilastri;

[...] »

Viene allegato alla comunicazione del 10/04/1979 il disegno delle «piante e sezioni del progetto con indicate in rosso le parti interessate dalle modificazioni abusive». Nella sezione A-A l'altezza del piano terra è indicata in m. 3 e non è rappresentato il piano seminterrato, appunto perché la base planimetrica è quella del progetto concessionato.

In data 18/04/1979 il Comune di Falconara Marittima trasmette «la relazione di stima concernente la valutazione delle opere abusivamente realizzate nell'edificio di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PREMESSO:

-che con licenza edilizia n.251 del 31/12/1974 venivano autorizzati i lavori di ristrutturazione e di variante di un fabbricato sito in Falconara M.ma, via Marconi;

-che con sopralluogo effettuato in data 23/06/1975 veniva riscontrato che i lavori procedevano in difformità dal progetto autorizzato e che le difformità consistevano:

- 1) nella costruzione di un piano seminterrato ad uso cantina e garage;
- 2) nella tamponatura di un terrazzo-veranda al piano primo e terra con utilizzazione dei locali di risulta ad abitazione;

[...]

-che con relazione compiuta in data 04/11/1978 a firma del Dot. Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva constatata la pratica impossibilità a procedere alla demolizione della parte realizzata in difformità della licenza edilizia.

[...]

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELLE PARTI ABUSIVAMENTE REALIZZATE:

L'edificio di cui trattasi consta di un piano seminterrato, di n. 2 piani fuori terra e di un sottotetto.

Il piano seminterrato, destinato a cantina, ripostiglio e garage, è accessibile mediante scala interna all'edificio e tramite rampa di accesso esterna.

Esso è costituito da un unico locale per complessivi mq. 198,29 lordi, allo stato grezzo, dal quale è stata ricavata anche la centrale termica. l'altezza interna del seminterrato, misurata da pavimento a soffitto, è di ml. 2,50.

Il piano terra e piano primo costituiscono due appartamenti distinti, con accessi indipendenti e con stanze di altezza interna di ml. 3.

I due appartamenti sono dotati di balconi della superficie rispettivamente di mq. 29,38 al piano terra e [...].

L'appartamento al piano terra è costituito da n. 6 vani utili, più accessori, [...].

Le finiture di entrambi gli appartamenti sono di tipo civile su uno standard medio-alto.

[...]

Le parti abusivamente realizzate sono quelle prima descritte riscontrate in sede di sopralluogo.

Per la valutazione del valore venale delle opere abusive si ritiene opportuno procedere per differenza tra il valore venale dell'intero complesso, così come rilevato dallo stato di fatto, e quelle delle opere realizzate in conformità della licenza edilizia.

[...]

Inoltre si precisa che i valori unitari tengono conto della anomala posizione dell'edificio, in relazione all'uso cui è destinato, il quale si trova inserito in un contesto urbanistico con destinazione artigianale-industriale, che influisce negativamente sulla appetibilità del bene.”

In tale comunicazione non è presente l'elaborato grafico del progetto autorizzato ma solo una descrizione delle opere abusivamente realizzate ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dalle disposizioni di legge. Dalla relazione, gli abusi rilevati dal Comune di Falconara Marittima e fiscalizzati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto sono quindi i seguenti:

-costruzione di un piano seminterrato ad uso cantina e garage;

-tamponatura di un terrazzo veranda al piano primo e terra e utilizzazione di locali di risulta ad abitazione.

Si specifica che il piano terra è per intero un appartamento. Sempre dalla relazione di stima, si verifica che la sanzione è stata pagata sull'intera superficie dell'unità residenziale, pari a 19,29 mq a piano, considerata al piano seminterrato come cantina, ripostiglio e garage e al piano rialzato (definito piano terra) come

appartamento. per cui l'unità immobiliare è stata fiscalizzata con tali destinazioni d'uso.

A seguire il Comune ingiunge con atto prot. n. 4411/79 alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* «di pagare quale sanzione pecuniaria per le opere edilizie eseguite in difformità da quelle autorizzate con licenza edilizia n.251 del 31/12/1974, opere rilevate e descritte nella relazione del 18/04/1979 [...], la complessiva somma di £ 41.832.650».

In data 30/05/1979 la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*effettua il pagamento della sanzione pecuniaria per le opere edilizie eseguite in difformità da quelle autorizzate con licenza edilizia n. 251 del 31/12/1974.

In data 09/06/1981 con atto prot. n. 8011 il Comune di Falconara «comunica che la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha soddisfatto il pagamento della sanzione amministrativa».

Nel "verbale di visita Tecnico-sanitaria per abitabilità" del 04/04/1980, relativo alla pratica n. 251 del 1974 è riportato che al piano rialzato sono presenti 8 camere o vani, una cucina, un gabinetto con bagno ed un gabinetto per un totale di n. 11 vani ed al piano seminterrato 3 locali vari.

Si è proceduto alla fiscalizzazione dell'abuso al posto della demolizione delle opere abusive (in analogia con l'art. 34 comma 2 del DPR 380). Il bene in oggetto risulta quindi vendibile ma non è regolare dal punto di vista urbanistico.

Su tale bene si possono effettuare interventi solo fino alla tipologia della manutenzione straordinaria, non si possono effettuare, ad esempio, interventi come la ristrutturazione edilizia o la demolizione con ricostruzione, in quanto non c'è la regolarità urbanistica del volume realizzato in più. Rimane la possibilità di condonare tale volume, ma al momento non è attivo nessun condono edilizio.

#### **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.

#### **Confronto tra planimetria di progetto concessionato e stato attuale**

A livello urbanistico il piano seminterrato non è rappresentato perché non previsto a progetto, mentre la planimetria del piano rialzato presenta una differente conformazione in pianta con la presenza del portico sul retro dell'edificio e destinazione d'uso dei locali non residenziale; anche la scala per l'accesso al piano primo ha una diversa conformazione e non sembrano essere presenti i balconi sul fronte e sui lati. Non vi è corrispondenza delle bucatore.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Non vi è corrispondenza tra stato autorizzato e stato realizzato. Il bene è vendibile come civile abitazione ma non è regolare e non si può regolarizzare nella destinazione d'uso del piano terra.

Si considera come stato autorizzato quello successivo alla fiscalizzazione dell'abuso. Non avendo una planimetria urbanistica di quanto fiscalizzato, si prende come planimetria dello stato autorizzato, quella di primo accatastamento, del 11/07/1980.

La licenza edilizia era stata rilasciata per un fabbricato rurale e il fabbricato insiste in area di PRG a destinazione produttiva che non prevede il residenziale. Ciò si ripercuote sulla possibilità di sanatoria della destinazione d'uso.

Per i volumi fiscalizzati, è possibile attuare lavori solo fino alla manutenzione straordinaria e ciò si ripercuote anche sulla possibilità di sanatoria, anche sulla destinazione d'uso.

Per il piano rialzato, la diversa distribuzione interna è sanabile con CILA in sanatoria; per quei vani in cui non è soddisfatto il requisito illuminotecnico dell'1/8 della superficie calpestabile come superficie vetrata, è possibile

ripristinare la situazione riportata nella planimetria catastale o, in alternativa, aumentare la superficie finestrata, allargando o aumentando l'altezza delle bucatore esistenti. Tale lavorazione rientra appunto nella manutenzione straordinaria.

Non è possibile regolarizzare il cambio di destinazione d'uso del piano rialzato, in quanto in zona produttiva è possibile solo l'abitazione del custode e non si possono avere nuove residenze, per cui per la porzione presente nella licenza edilizia, come volume rimarrà fiscalizzato l'uso a residenza; per l'altra porzione, quella licenziata come portico, rimarrà la fiscalizzazione come volume e come uso residenziale.

Per il piano seminterrato, la cui unica rappresentazione è quella catastale, le destinazioni d'uso dovranno essere quelle contenute nella fiscalizzazione e nella planimetria catastale. Dovranno essere tamponate tutte le aperture non presenti in detta planimetria. Si conta di dover chiudere 6 finestre. Non potranno essere mantenuti i bagni, in quanto non si ha l'altezza media di 2,40 metri, neanche con l'utilizzo delle tolleranze, previste dalle modifiche al testo unico apportate dalla conversione in legge del Decreto Salva-Casa. In particolare, la tolleranza del 2% in base all'art. 34-bis, comma 1-ter. per cui dovranno essere rimossi doccia, wc e bidet, potendo lasciate il lavabo, compatibile con una destinazione a cantina o ripostiglio. Dovrà essere rimossa la cucina presente nel seminterrato, non essendo compatibile con la destinazione d'uso (vani accessori).

L'unità immobiliare dovrà essere dotata di posto auto su corte privata o in autorimessa. Non avendo un garage, vi è soltanto la corte esterna ma è comune. Dovrà quindi essere adibito a garage una porzione del locale cantina, in corrispondenza dell'ingresso sulla rampa. La rampa inoltre dovrà essere ripristinata, con la rimozione dei gradini. Saranno quindi da contabilizzare le seguenti opere al piano seminterrato:

-rimozione sanitari bagni e modifiche impianti adduzione e scarico acque, ripristino pavimenti e rivestimenti: € 2.000,00 + IVA

- rimozione n. 6 finestre a tamponamento delle aperture:

€ 400,00 cad. x 6 = € 2.400,00 + IVA

Si considera la possibilità di mantenere la porta di ingresso e gli scuroni esistenti, salvo eventuali modifiche per garantire la possibilità di ingresso con l'automobile dalla rampa, la conformità della pendenza e la larghezza della stessa per un accesso carrabile. In alternativa, dovrà essere valutata la possibilità di uso dello spazio privato esterno in fondo alla rampa.

- rimozione cucina e modifiche impiantistiche: € 700,00 + IVA

- realizzazione di parete di separazione con porta tra vano garage e vano cantina con scala per il piano rialzato: € 1.000,00 + IVA

- demolizione gradini e rifacimento di rampa: € 3.550,00 + IVA

- spese tecniche € 1.600,00 + IVA

La regolarizzazione per la distribuzione interna dei due piani potrà avvenire con unica CILA in sanatoria con la corresponsione di € 1000,00 di sanzione (art. 6 bis, comma 5).

Prima della presentazione della CILA in sanatoria, andranno ripristinate le situazioni non sanabili, previa comunicazione a mezzo pec al Comune di Falconara Marittima: tamponamento delle 6 finestre, realizzazione di rampa e modifiche impiantistiche per rimozione cucina e bagni, come la parete di separazione tra ambiente garage e cantina, al posto della porta a soffietto oggi presente. Per le modifiche prospettiche al piano rialzato, dovute alla posizione delle finestre, nonché alla necessità di aumentare le dimensioni delle stesse per il rispetto dei requisiti igienico sanitari, dovrà essere redatta pratica SCIA.

Attestazione di prestazione energetica - D.Lgs. 192/05 - e succ. modifiche

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatta in data 01/11/2016 dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che viene allegata alla presente relazione di stima. Immobile in classe energetica F (All. 9).

APE trasmesso alla Regione Marche – Codice Identificativo: 2016-37180.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio minimo (da 2 a 4 unità immobiliari), la cui costituzione è facoltativa, nonostante i due appartamenti presenti nel fabbricato sono ad oggi di proprietari diversi, ma possono considerarsi del tutto indipendenti tranne per la rampa scale di accesso con relativo pianerottolo tra il piano campagna della corte comune e il piano rialzato, la corte comune ed alcune dotazioni impiantistiche. Per la corte comune, va considerata la presenza anche degli altri subalterni, in edifici separati rispetto all'edificio cui appartiene l'appartamento oggetto di stima.

È possibile richiedere dopo la vendita la costituzione del condominio minimo, utile per tutte le ripartizioni delle spese delle parti comuni (identificate come da codice civile), ad esempio copertura, pareti esterne, struttura, eventuali impianti presenti sulla corte comune, come ad esempio impianto di scarico delle acque bianche, impianto di illuminazione, o l'impianto fognario a servizio delle unità immobiliari.

Non sono costituiti i millesimi di proprietà in ragione dei quali ripartire le eventuali spese per la corte o impianti comuni, che potranno essere formulati dopo l'acquisto.

Le spese per la costituzione dei millesimi non vengono detratte dal valore di stima.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 123  
IL BENE OGGETTO DI STIMA Generalità La valutazione richiesta si riferisce a: -unità immobiliare al piano rialzato e al piano seminterrato di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Falconara Marittima, Via Guglielmo Marconi, 123. L'appartamento occupa l'intero piano seminterrato e piano rialzato, è libero sui 4 lati.  
CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su due piani fuori terra più seminterrato e sottotetto, più precisamente trattasi di: •un'unità immobiliare al piano terra e seminterrato, utilizzato come abitazione. Descrizione della zona (All. 2) L'edificio è situato in via Guglielmo Marconi nel Comune di Falconara Marittima, in zona prevalentemente commerciale/industriale con presenza di alcuni edifici residenziali in prossimità della Strada Statale SS 76 della Val D'Esino (superstrada) che si estende perpendicolarmente alla costa fino all'Umbria, ma in prevalenza gli edifici nella zona hanno carattere di capannone industriale, destinato alla vendita o alla produzione. Si trova a circa 3,5 km dal centro di Falconara Marittima e dalla linea ferroviaria Ancona-Pescara (stazione di Falconara Marittima), il centro abitato di Castelferretti, frazione di Falconara Marittima, si trova a circa 1,5 km, il



casello autostradale di Ancona Nord - Jesi è situato a circa 3 km e l'aeroporto Raffaello Sanzio si trova a circa 3,5 km. La zona, pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici industriali e commerciali tipo capannoni ad uno o due piani fuori terra con corti esterne adibite a parcheggio e a deposito materiali, vi sono alcuni edifici residenziali in prossimità di via Guglielmo Marconi oltre al vicino centro abitato della frazione di Castelferretti. I pochi edifici residenziali nelle vicinanze sono di tipo mono o plurifamiliare di due piano fuori terra, dotati di giardino. Da via Guglielmo Marconi, a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo, dotata di marciapiedi o percorsi protetti pedonali su entrambi i lati ed alberature ad alto fusto, si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole, chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Castelferretti o al centro di Falconara Marittima. Descrizione dell'area in cui ricade il lotto (All. 3). L'edificio è posizionato su un lotto di terreno composto da più particelle catastali: la 38 (particella oggetto di stima per il solo sub.1), la 617, la 618 e la 619 (particelle non oggetto di stima), tutte degli stessi proprietari. La particella 38 ha una superficie di 2.369 mq (dato tratto da visura catasto terreni), la particella 616 ha una consistenza catastale di 79 mq, la particella 617 ha una consistenza catastale di 3.297 mq, la particella 618 ha una consistenza catastale di mq 1.446 mq e la particella 619 ha una consistenza di 5 mq. Non vi sono delimitazioni fisiche, se non ai confini con le altre proprietà. Sul lotto sono presenti altri due manufatti, sul retro dell'edificio destinato ad abitazione, rispetto alla strada. Rispetto a via Marconi, l'edificio principale in cui è presente l'appartamento oggetto di stima, è ben arretrato, ha forma regolare ed è circondato da una corte comune (particella 38, sub. 3) in parte pavimentata (a contatto con l'abitazione), in parte asfaltata per la circolazione delle auto e per l'accesso ai garage (contraddistinto da altri subalterni) ed in parte a verde con aiuole bordate da muretti, in mattoni faccia a vista in comune con le altre unità immobiliari: dell'edificio principale (sub. 2) e dei box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9) e del locale di deposito (sub. 10) . È dotata di fognatura delle acque piovane. Dalle superfici dedotte dalle visure catastali si ricava che la corte comune, distinta al sub. 3 (bene comune non censibile) ha una superficie di circa 1.838 mq, Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare (sub. 2) che occupa anche il piano sottotetto alla quale si accede da scala esterna posizionata sul fronte dell'edificio. Nel lotto, sul retro al confine con la proprietà limitrofa è presente un altro manufatto che ospita alcuni box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9), ed un locale di deposito (sub. 10), costruito successivamente all'abitazione. Il lotto così composto confina con area artigianale a Nord, strada pubblica (via G. Marconi) a Sud-Est, campo agricolo a Sud-Ovest e a Nord. Analizzando la singola particella 38, questa confina su tre lati, Est, Sud ed Ovest con area urbana della stessa proprietà (part. 617: proprietà per 1/2 Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2 sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sul retro, lato nord con altra proprietà (part. 618). La particella 617 è a verde e non è fisicamente delimitata rispetto alla particella 38; indicativamente si può ritenere che sono posti a livello di delimitazione delle particelle un muretto in mattoni a lato del vialetto di ingresso e una cigliatura a terra sempre in mattoni che delimita l'area a verde della part. 617 da quella asfaltata della part. 38. Tale suddivisione andrà verificata con la riconfinazione della particella. Sulla strada (via Guglielmo Marconi) e sul lato Est la part. 617 è delimitata da muretto in c.a sormontato da recinzione in ferro verniciata di colore verde. Sul lato Ovest da recinzione metallica con rete verde sopra a cordolo in c.a.. Si accede alla particella 38 dalla particella 617, dove è situato l'accesso carrabile da via Marconi, unico accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 331.170,00

**STIMA DEI BENI IN OGGETTO**

Considerazioni preliminari

La vendita di un appartamento in un edificio plurifamiliare, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare in contrazione, presenta certamente qualche difficoltà. Tale contrazione è dovuta alla situazione di crisi del mercato immobiliare perdurante da molti anni, a cui si è aggiunta la pandemia, nonostante una ripresa delle compravendite nel 2021 e 2022, poi arrestatasi. Ora, nonostante i bonus edilizi, le difficoltà permangono sia per le problematiche del settore edile, sia per la situazione internazionale. In particolare si riscontrano difficoltà per il reperimento delle imprese per l'esecuzione dei lavori oltre che per i prezzi elevati delle stesse e dei materiali. Inoltre, si registrano alti

tassi dei mutui immobiliari, con difficoltà di accesso al credito dovuto alla precarietà delle occupazioni. Ad oggi, con il bonus 110% in scadenza, con i restanti bonus in dirittura di arrivo, l'acquisto di un immobile è difficoltoso, mentre immobili già ristrutturati con il 110% non andrebbero facilmente sul mercato per l'imposta del 26% sulla plusvalenza della vendita. Per il Comune di Falconara Marittima, dalla rilevazione OMI, si nota un leggero decremento dei valori unitari dal 2° semestre del 2019 con un ulteriore decremento nel 2° semestre del 2022 per la tipologia di abitazioni civili, con un ultimo lieve incremento nel 2° semestre del 2023.

La posizione dell'immobile, in zona periferica, in un contesto urbanistico con destinazione prevalentemente artigianale-industriale e ben collegata con i servizi principali, può rendere interessante l'acquisto dell'appartamento. Di contro, la zona artigianale-produttiva e commerciale può non essere attrattiva, non avendo un tessuto residenziale compatto. Le dimensioni abbastanza grandi dell'appartamento escludono magari l'acquisto di una prima casa da parte di giovani coppie o come seconda casa.

Inoltre la posizione interna, non è paragonabile alle opportunità che offre la zona costiera e può essere un elemento negativo bilanciato però da una spesa al mq inferiore. Seppur in buono stato, l'appartamento necessita di piccole sistemazioni ed è privo attualmente di garage ma può usufruire di una corte comune. Se la distanza dalla strada è un pregio, diventa elemento che può scoraggiare all'acquisto per essere collocato all'interno di una situazione preesistente di residenza della stessa famiglia, con carattere condiviso ed accesso su strada attraverso altra proprietà.

Il metodo con cui viene effettuata la stima è quello del confronto, che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona.

Stima

Per ottenere i valori di stima si è eseguita una ricerca di mercato confrontando i valori ottenuti con quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare per le residenze.

Sulla base della ricerca di mercato effettuata su siti internet del settore, si può riferire che l'andamento dei prezzi d'offerta nella zona, preso un campione di circa 5 unità immobiliari, già esclusi i beni di superfici ridotte o con prezzi unitari fuori dal range medio identificato, si attesta sui 950,00 €/mq per unità immobiliari indipendenti o in condominio di circa la stessa metratura, valore già depurato dal sottoscritto di un coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari pari al 12%.

Questo valore unitario rientra nella forchetta del valore OMI.

I valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre dell'anno 2023 (All. 6), per il Comune di Falconara Marittima - Fascia Periferica/Castelferretti - per la tipologia di abitazioni civili, stato di conservazione normale oscilla tra 850,00 e 1.250,00 euro al mq. di superficie lorda di appartamento (valore medio 1.050 €). Per i villini, la forchetta OMI oscilla tra 1.050,00 euro e 1.450,00 euro al mq di superficie (valore medio 1.250,00 euro). I valori riportati dal Borsino Immobiliare per il Comune di Falconara Marittima per la zona in cui si trovano i beni oggetto di stima, per la tipologia di abitazione civile, in stabili di qualità nella media di zona oscillano tra 731,00 euro e 1.064,00 euro a metro quadrato di superficie lorda (valore medio 900,00 euro). Per i villini, tra 737,00 euro e 1.122,00 euro (valore medio 930,00 euro al mq. di superficie).

Confrontando i valori rilevati dalla ricerca di mercato con quelli riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si vede che questi risultano sostanzialmente simili. In normali condizioni, il bene regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, verrebbe dal sottoscritto stimato in euro 1.050,00 al metro quadrato.

Vista la situazione di non conformità urbanistica dell'appartamento e del piano seminterrato, il valore unitario di stima sarà quindi considerato più basso decurtandolo delle spese stimate da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare.

I beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, vengono stimati con valori unitari assunti nella parte bassa della forchetta indicata nel 2° semestre dell'anno 2023 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per ville e villini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 123	315,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 331.170,00	100,00%	€ 331.170,00
Valore di stima:					€ 331.170,00

Valore di stima: € 331.170,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	19773,64	€
Altro	96,36	€

### Valore finale di stima: € 311.300,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:

- opere edili per ripristino condizioni non sanabili 11.773,00 €
- spese tecniche per ripristino 2.030,00 €
- sanzione per sanatoria 1.000,00 €
- riconfinazione part. 38 1.220,00 €
- spese tecniche per pratiche edilizie 3.172,00 €
- diritti di segreteria per pratiche edilizie 148,00 €
- diritti catastali 50,00 €
- spese tecniche per variazione catastale 380,64 €

TOTALE 19.773,64 €

Arrotondamento 96,36 €

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.

Senigallia, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barucca Giacomo

24 di 29



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 123

IL BENE OGGETTO DI STIMA Generalità La valutazione richiesta si riferisce a: -unità immobiliare al piano rialzato e al piano seminterrato di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Falconara Marittima, Via Guglielmo Marconi, 123. L'appartamento occupa l'intero piano seminterrato e piano rialzato, è libero sui 4 lati.

**CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità** Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su due piani fuori terra più seminterrato e sottotetto, più precisamente trattasi di: •un'unità immobiliare al piano terra e seminterrato, utilizzato come abitazione. Descrizione della zona (All. 2) L'edificio è situato in via Guglielmo Marconi nel Comune di Falconara Marittima, in zona prevalentemente commerciale/industriale con presenza di alcuni edifici residenziali in prossimità della Strada Statale SS 76 della Val D'Esino (superstrada) che si estende perpendicolarmente alla costa fino all'Umbria, ma in prevalenza gli edifici nella zona hanno carattere di capannone industriale, destinato alla vendita o alla produzione. Si trova a circa 3,5 km dal centro di Falconara Marittima e dalla linea ferroviaria Ancona-Pescara (stazione di Falconara Marittima), il centro abitato di Castelferretti, frazione di Falconara Marittima, si trova a circa 1,5 km, il casello autostradale di Ancona Nord - Jesi è situato a circa 3 km e l'aeroporto Raffaello Sanzio si trova a circa 3,5 km. La zona, pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici industriali e commerciali tipo capannoni ad uno o due piani fuori terra con corti esterne adibite a parcheggio e a deposito materiali, vi sono alcuni edifici residenziali in prossimità di via Guglielmo Marconi oltre al vicino centro abitato della frazione di Castelferretti. I pochi edifici residenziali nelle vicinanze sono di tipo mono o plurifamiliare di due piano fuori terra, dotati di giardino. Da via Guglielmo Marconi, a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo, dotata di marciapiedi o percorsi protetti pedonali su entrambi i lati ed alberature ad alto fusto, si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole, chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Castelferretti o al centro di Falconara Marittima. Descrizione dell'area in cui ricade il lotto (All. 3). L'edificio è posizionato su un lotto di terreno composto da più particelle catastali: la 38 (particella oggetto di stima per il solo sub.1), la 617, la 618 e la 619 (particelle non oggetto di stima), tutte degli stessi proprietari. La particella 38 ha una superficie di 2.369 mq (dato tratto da visura catasto terreni), la particella 616 ha una consistenza catastale di 79 mq, la particella 617 ha una consistenza catastale di 3.297 mq, la particella 618 ha una consistenza catastale di mq 1.446 mq e la particella 619 ha una consistenza di 5 mq. Non vi sono delimitazioni fisiche, se non ai confini con le altre proprietà. Sul lotto sono presenti altri due manufatti, sul retro dell'edificio destinato ad abitazione, rispetto alla strada. Rispetto a via Marconi, l'edificio principale in cui è presente l'appartamento oggetto di stima, è ben arretrato, ha forma regolare ed è circondato da una corte comune (particella 38, sub. 3) in parte pavimentata (a contatto con l'abitazione), in parte asfaltata per la circolazione delle auto e per l'accesso ai garage (contraddistinto da altri subalterni) ed in parte a verde con aiuole bordate da muretti, in mattoni faccia a vista in comune con le altre unità immobiliari: dell'edificio principale (sub. 2) e dei box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9) e del locale di deposito (sub. 10) . È dotata di fognatura delle acque piovane. Dalle superfici dedotte dalle visure catastali si ricava che la corte comune, distinta al sub. 3 (bene comune non censibile) ha una superficie di circa 1.838 mq, Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare (sub. 2) che occupa anche il piano sottotetto alla quale si accede da scala esterna posizionata sul fronte dell'edificio. Nel lotto, sul retro al confine con la proprietà limitrofa è presente un altro manufatto che ospita alcuni box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9), ed un locale di deposito (sub. 10), costruito successivamente all'abitazione. Il lotto così composto confina con area artigianale a Nord, strada pubblica (via G. Marconi) a Sud-Est, campo agricolo a Sud-Ovest e a Nord. Analizzando la singola particella 38, questa confina su tre lati, Est, Sud ed Ovest con area urbana della stessa proprietà (part.

617: proprietà per 1/2 Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2 sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), sul retro, lato nord con altra proprietà (part. 618). La particella 617 è a verde e non è fisicamente delimitata rispetto alla particella 38; indicativamente si può ritenere che sono posti a livello di delimitazione delle particelle un muretto in mattoni a lato del vialetto di ingresso e una cigliatura a terra sempre in mattoni che delimita l'area a verde della part. 617 da quella asfaltata della part. 38. Tale suddivisione andrà verificata con la riconfinazione della particella. Sulla strada (via Guglielmo Marconi) e sul lato Est la part. 617 è delimitata da muretto in c.a sormontato da recinzione in ferro verniciata di colore verde. Sul lato Ovest da recinzione metallica con rete verde sopra a cordolo in c.a.. Si accede alla particella 38 dalla particella 617, dove è situato l'accesso carrabile da via Marconi, unico accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: NORMATIVA URBANISTICA (All. 4) Il bene ricade in Sub Ambito Territoriale "B1" Z.U.D. 2, Unità Area 16 (art. 7 norma NTA). Ricade nella zona D1 dell'aggiornamento del Piano di Rischio Aeroportuale con limitazioni art. 711 del codice navigazione. Piano di Classificazione Acustica classe V. Carta della Pericolosità geologica (tav. B.01.3 art. 12 N.T.A) livello B Variante al PRG in corso: Introduzione usi C2-C3 nell'ambito SATB1-ZUD2

**Prezzo base d'asta: € 311.300,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®


ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 277/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.300,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 123		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	315,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>IL BENE OGGETTO DI STIMA Generalità La valutazione richiesta si riferisce a: -unità immobiliare al piano rialzato e al piano seminterrato di un fabbricato residenziale articolato su due piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Falconara Marittima, Via Guglielmo Marconi, 123. L'appartamento occupa l'intero piano seminterrato e piano rialzato, è libero sui 4 lati. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su due piani fuori terra più seminterrato e sottotetto, più precisamente trattasi di: •un'unità immobiliare al piano terra e seminterrato, utilizzato come abitazione. Descrizione della zona (All. 2) L'edificio è situato in via Guglielmo Marconi nel Comune di Falconara Marittima, in zona prevalentemente commerciale/industriale con presenza di alcuni edifici residenziali in prossimità della Strada Statale SS 76 della Val D'Esino (superstrada) che si estende perpendicolarmente alla costa fino all'Umbria, ma in prevalenza gli edifici nella zona hanno carattere di capannone industriale, destinato alla vendita o alla produzione. Si trova a circa 3,5 km dal centro di Falconara Marittima e dalla linea ferroviaria Ancona-Pescara (stazione di Falconara Marittima), il centro abitato di Castelferretti, frazione di Falconara Marittima, si trova a circa 1,5 km, il casello autostradale di Ancona Nord - Jesi è situato a circa 3 km e l'aeroporto Raffaello Sanzio si trova a circa 3,5 km. La zona, pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici industriali e commerciali tipo capannoni ad uno o due piani fuori terra con corti esterne adibite a parcheggio e a deposito materiali, vi sono alcuni edifici residenziali in prossimità di via Guglielmo Marconi oltre al vicino centro abitato della frazione di Castelferretti. I pochi edifici residenziali nelle vicinanze sono di tipo mono o plurifamiliare di due piano fuori terra, dotati di giardino. Da via Guglielmo Marconi, a doppio senso di marcia, in questo tratto ad andamento rettilineo, dotata di marciapiedi o percorsi protetti pedonali su entrambi i lati ed alberate ad alto fusto, si possono raggiungere servizi pubblici come ufficio postale, parco, scuole, chiesa, banca, circolo ricreativo e bar nel centro abitato di Castelferretti o al centro di Falconara Marittima. Descrizione dell'area in cui ricade il lotto (All. 3). L'edificio è posizionato su un lotto di terreno composto da più particelle catastali: la 38 (particella oggetto di stima per il solo sub.1), la 617, la 618 e la 619 (particelle non oggetto di stima), tutte degli stessi proprietari. La particella 38 ha una superficie di 2.369 mq (dato tratto da visura catasto terreni), la particella 616 ha una consistenza catastale di 79 mq, la particella 617 ha una consistenza catastale di 3.297 mq, la particella 618 ha una consistenza catastale di mq 1.446 mq e la particella 619 ha una consistenza di 5 mq. Non vi sono delimitazioni fisiche, se non ai confini con le altre proprietà. Sul lotto sono presenti altri due manufatti, sul retro dell'edificio destinato ad abitazione, rispetto alla strada. Rispetto a via Marconi, l'edificio principale in cui è presente l'appartamento oggetto di stima, è ben arretrato, ha forma regolare ed è circondato da una corte comune (particella 38, sub. 3) in parte pavimentata (a contatto con l'abitazione), in parte asfaltata per la circolazione delle auto e per l'accesso ai garage (contraddistinto da altri subalterni) ed in parte a verde con aiuole bordate da muretti, in mattoni faccia a vista in comune con le altre unità immobiliari: dell'edificio principale (sub. 2) e dei box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9) e del locale di deposito (sub. 10). È dotata di fognatura delle acque piovane. Dalle superfici dedotte dalle visure catastali si ricava che la corte comune, distinta al sub. 3 (bene comune non censibile) ha una superficie di circa 1.838 mq, Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare (sub. 2) che occupa anche il piano sottotetto alla quale si accede da scala esterna posizionata sul fronte dell'edificio. Nel lotto, sul retro al confine con la proprietà limitrofa è presente un altro manufatto che ospita alcuni box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9), ed un locale di deposito (sub. 10), costruito successivamente all'abitazione. Il lotto così composto confina con area artigianale a Nord, strada pubblica (via G. Marconi) a Sud-Est, campo agricolo a Sud-Ovest e a Nord. Analizzando la singola particella 38, questa confina su tre lati, Est, Sud ed Ovest con area urbana della stessa proprietà (part. 617: proprietà per 1/2 Sig. **** Omissis ****, proprietà per 1/2 sig.ra **** Omissis ****), sul retro, lato nord con altra proprietà (part. 618). La particella 617 è a verde e non è fisicamente delimitata rispetto alla particella 38; indicativamente si può ritenere che sono posti a livello di delimitazione delle particelle un muretto in mattoni a lato del vialetto di ingresso e una cigliatura a terra sempre in mattoni che delimita l'area a verde della part. 617 da quella asfaltata della part.</p>		

	<p>38. Tale suddivisione andrà verificata con la riconfinazione della particella. Sulla strada (via Guglielmo Marconi) e sul lato Est la part. 617 è delimitata da muretto in c.a sormontato da recinzione in ferro verniciata di colore verde. Sul lato Ovest da recinzione metallica con rete verde sopra a cordolo in c.a.. Si accede alla particella 38 dalla particella 617, dove è situato l'accesso carrabile da via Marconi, unico accesso.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>NO</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>Attualmente l'appartamento oggetto di stima risulta per il piano seminterrato affittato al sig. **** Omissis **** con contratto di locazione stipulato tra la debitrice e il sig. **** Omissis ****, al canone mensile di € 500,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Ancona, in data 12/12/2022 (All.7); al piano terra è abitato dalla proprietaria Sig.ra **** Omissis ****.</p>



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 14/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 31

Importo: € 800.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Notaio Campodonico Gianluca

Data: 10/01/2014

N° repertorio: 3477

N° raccolta: 2810

Note: Elenco ipoteche o altri diritti Sulla base della lettura dei documenti in atti è stato fatto un elenco delle ipoteche ed altri diritti come di seguito indicato: 1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Campodonico Gianluca il 10 gennaio 2014, rep. 3477/2810 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 14 gennaio 2014 ai numeri 319/31 contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di Euro 800.000,00 (capitale di Euro 400.000,00); 2) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 15 settembre 2014, Repertorio 2244/2014, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 settembre 2014 ai nn.15052/2232 di formalità in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la complessiva somma di Euro 131.000,00 (capitale di Euro 100.247,69); 3) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dall'Ufficio Giudiziario di Ancona in data 07 novembre 2023, rep. n. 4513, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 21 dicembre 2023 ai numeri 28126/19991, contro la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 21/12/2023

Reg. gen. 28126 - Reg. part. 19991

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

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

Formalità a carico della procedura