

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Solustri Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



## INCARICO

---

In data 18/12/2023, il sottoscritto Arch. Solustri Gabriele, con studio in Corso Giuseppe Garibaldi, 111 - 60121 - Ancona (AN), email gabrielesolustri@gmail.com, PEC gabrielesolustri@archiworldpec.it, Tel. 071 204 717 335 64 54 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Calatafimi 4, piano Primo (Coord. Geografiche: Latitudine 43.6334163 - Longitudine 13.3898592)

## DESCRIZIONE

---

Il cespite è ubicato nel Comune di Falconara Marittima - provincia di Ancona.

Trattasi di unità immobiliare parte di edificio distribuito su due piani a destinazione abitativa oltre sottotetto condiviso con altra proprietà identificato come vano tecnico non praticabile né abitabile, cui si accede a mezzo di una botola con scala che insiste sul solaio in corrispondenza della loggia annessa all'appartamento.

La struttura è in muratura portante, la copertura del tetto è stata realizzata con manto in laterizio.

Il portone di ingresso del tipo blindato è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni con tapparelle.

La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 1,2 Km dal centro di Falconara Marittima (Piazza Giuseppe Mazzini) così come dalla stazione ferroviaria (tratta Ancona/Bologna - Ancona/Roma - Bologna/Pescara)

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 Calatafimi 4, piano Primo

## 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

---

Via Calatafimi  
Via Aspromonte  
Particella 209  
Particella 255

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	3,35 m	Primo
Loggia	4,20 mq	4,20 mq	0,40	1,68 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. C, Fg. 5, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano Primo
Dal 30/09/1989 al 28/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. C, Fg. 5, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani



		Piano Primo
Dal 28/03/1991 al 30/09/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. C, Fg. 5, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano Primo
Dal 03/09/2010 al 08/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 mq mq Rendita € 322,79 Piano Primo

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	210	3	2	A3	2	5 vani	68 mq	322,79 €	Primo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito alla mancata corrispondenza catastale si riferisce che sono state riscontrate le difformità di seguito descritte ed evidenziate su planimetria dedicata in allegato alla perizia:

- la porta del bagno risulta essere in posizione diversa rispetto quanto riportato sulla planimetria attualmente agli atti.

## PRECISAZIONI

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

E' stata riscontrata - al momento del pignoramento - la corrispondenza tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

## PATTI



L'immobile risulta essere abitato da inquilini con regolare contratto di affitto.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, allo stato del sopralluogo, risulta essere abitato e in mediocre stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Non si è rilevata l'esistenza di parti comuni a meno del vano scala a servizio delle due unità immobiliari presenti e del sottotetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non viene rilevata esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Appartamento posto al piano primo dello stabile, esposizione Nord - Nord Est.

L'unità si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

L'altezza interna utile risulta essere di cm 335.

Le strutture sono in muratura portante, manto di copertura in laterizio, pareti esterne tinteggiate, pareti interne tinteggiate.

L'ingresso si apre sul soggiorno che distribuisce la cucina, le due camere da letto; sullo stesso si apre la porta finestra che da accesso alla loggia ove trova posto il ripostiglio, distribuito su due livelli.

Al bagno - con doccia e senza bidet- si accede direttamente dalla cucina: si segnala la mancanza di antibagno.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo tradizionale - caldaia e radiatori - l'impianto elettrico è sottotraccia così come l'impianto idrico.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle, porte in legno, portoncino blindato.

I pavimenti e i rivestimenti, ove presenti, sono in ceramica.

L'appartamento ha in dotazione una loggia ad uso esclusivo pavimentata, con accesso dal soggiorno.

Si segnala l'esistenza di sottotetto con accesso, tramite scala a pioli, da una botola che insiste sul solaio di copertura della loggia (in seno all'atto di compravendita viene descritto come " locale sottotetto, solo volume tecnico, non praticabile né abitabile")

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/12/2018



- Scadenza contratto: 18/11/2022

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1991 al 13/09/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Olmi Giuseppe Notaio	28/03/1991	99526	13184
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare Ancona	02/04/1991	4282	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/10/2000 al 26/10/2000	**** Omissis ****	<b>Atto notarile pubblico di rettifica di compravendita del 28/03/1991 repertorio 99526/13184 formalità di riferimento Trascrizione 4282/1991</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Olmi Giuseppe otaio	26/10/2000	99526	13184
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare Ancona	26/10/2000	20196	13324
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/09/2010 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			



08/03/2024		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Patrino Sabino Notaio	03/09/2010	43512	19085
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare Ancona	13/09/2010	19855	11502
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 13/09/2010  
Reg. gen. 19856 - Reg. part. 4642  
Importo: € 122.625,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.750,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 01/09/2023





Reg. gen. 19126 - Reg. part. 13498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le spese per ottenere la cancellazione dei gravami sono:

- Imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0.50 % sulla base imponibile (decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 - allegata tariffa n. 12 o n. 13)
- € 200,00 per imposta ipotecaria (art 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990)
- € 59,00 per imposta di bollo (art 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972)
- € 35,00 per tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.P.R. 347/1990)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Comune di Falconara Marittima (An)  
NTA PRG 99 aggiornate 2018  
Approvazione C.P. n. 33 del 19/03/2003

SAT B2  
ZONA ZUR 1  
SOTTOZONA IS 23  
PDR VILLANOVA CENTRO

art. 3 Articolazione Territoriale degli Ambiti (A.T.O.) - Estratto

A.T.O. B della pianura alluvionale (corrispondente alla parte comunale dell'ambito V del P.T.C.) 2.

S.A.T. B2 "Fiumesino, Villanova",

Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualficazione)

parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



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

L'Esperto del Giudice attesta di aver effettuato in data 11/04/2024 accesso formale agli atti presso il preposto ufficio del Comune di Falconara Marittima (An) ma di non aver riscontrato la presenza in archivio di alcun atto autorizzativo o documento afferente all'immobile oggetto della presente perizia.

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Calatafimi 4, piano Primo  
Il cespite è ubicato nel Comune di Falconara Marittima - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare parte di edificio distribuito su due piani a destinazione abitativa oltre sottotetto condiviso con altra proprietà identificato come vano tecnico non praticabile né abitabile, cui si accede a mezzo di una botola con scala che insiste sul solaio in corrispondenza della loggia annessa all'appartamento. La struttura è in muratura portante, la copertura del tetto è stata realizzata con manto in laterizio. Il portone di ingresso del tipo blindato è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni con tapparelle. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 1,2 Km dal centro di Falconara Marittima (Piazza Giuseppe Mazzini) così come dalla stazione ferroviaria (tratta Ancona/Bologna - Ancona/Roma - Bologna/Pescara)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 34.341,30

Lo scrivente, per la valutazione del bene, ha redatto la stima analitica e la stima a capitalizzazione di reddito.

I valori ottenuti con i due metodi di stima sono stati successivamente mediati.

La valutazione degli immobili è preordinata alla determinazione prudenziale del valore commerciale.

Il valore di stima degli immobili discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nuovi - o al pari nuovi - praticato in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie commerciale, moltiplicato per un coefficiente di differenziazione C, ottenuto come prodotto di coefficienti Ci che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate.

La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune con altre unità immobiliari.

Le pertinenze vengono considerate in funzione di opportuni coefficienti di destinazione.

Sulla base di indagini di mercato svolte nella zona il prezzo di riferimento di immobili in buono stato di manutenzione può essere stimato attorno ad €/mq 700,00.

Superficie [superficie calpestabile + muri interni + muri esterni 100% + muri in comune 50%] = mq 72.68

Coefficiente di differenziazione [età oltre i 41 - 60 anni mediocre stato di conservazione] = 0.55

Da cui  $0.55 \times \text{€/mq } 700 = \text{€ } 385,00$ .

Valore di mercato immobile = €/mq 385,00 x mq 72.68 = € 27.981,80

Il valore dell'immobile deriva dalla capitalizzazione con il tasso utile corrente del reddito lordo nelle condizioni in cui si trova il bene stesso e tenendo altresì conto della destinazione d'uso.

Da analisi effettuate su banche dati si pone un Reddito Medio Lordo pari a €/mq 2,25.

$RL = 2,25 \text{ €/mq} \times \text{anno} \times \text{mq } 72.68 = \text{€/anno } 1.962,36$

Si ricava ora il Reddito Netto (RN) dal Reddito Lordo (RL) sottraendo le spese poste aventi incidenza tra il 10% e il 15% per tenere conto di IMU, spese generali per servizi e manutenzioni, sfiti, inesigibilità e ammortamenti.

Pertanto  $RL - \text{SPESE} = RN = \text{€ } 1.962,36 \times 0.85 = \text{€ } 1.668,00$

Capitalizzando ad un tasso del 4% si ottiene  $V_{\text{cap\_redd}} = RN/0.040 = \text{€ } 1.668,00/0.040 = \text{€ } 41.700,00$

$V = 1/2 [VM + V_{\text{CAP\_REDD}}] = 1/2 [\text{€ } 27.981,80 + \text{€ } 41.700,00] = V_0 = \text{€ } 69.682,00/2 = \text{€ } 34.841,00$

In fase di sopralluogo si è riscontrata difformità tra stato di fatto e planimetria catastale

Dovendo considerare la planimetria agli atti come indicativa dello stato di fatto si riferisce che si rende necessario aggiornare la planimetria catastale a cura di tecnico abilitato che provvederà alla pratica di variazione catastale: il costo stimato per la prestazione ammonta ad Euro 500,00.

Nella determinazione del valore finale si tiene pertanto conto degli oneri di regolarizzazione:

$\text{€ } 34.841,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 34.341,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Calatafimi 4, piano Primo	72,68 mq	472,50 €/mq	€ 34.341,30	100,00%	€ 34.341,30
Valore di stima:					€ 34.341,30



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Solustri Gabriele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICA SOPRALLUOGO CTU (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 03/09/2010)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE (Aggiornamento al 07/09/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - STATO DI FATTO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PIANTA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - RICEVUTA DI INVIO ALLE PARTI (Aggiornamento al 22/04/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Calatafimi 4, piano Primo  
Il cespite è ubicato nel Comune di Falconara Marittima - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare parte di edificio distribuito su due piani a destinazione abitativa oltre sottotetto condiviso con altra proprietà identificato come vano tecnico non praticabile né abitabile, cui si accede a mezzo di una botola con scala che insiste sul solaio in corrispondenza della loggia annessa all'appartamento. La struttura è in muratura portante, la copertura del tetto è stata realizzata con manto in laterizio. Il portone di ingresso del tipo blindato è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni con tapparelle. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 1,2 Km dal centro di Falconara Marittima (Piazza Giuseppe Mazzini) così come dalla stazione ferroviaria (tratta Ancona/Bologna - Ancona/Roma - Bologna/Pescara)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Comune di Falconara Marittima (An) NTA PRG 99 aggiornate 2018  
Approvazione C.P. n. 33 del 19/03/2003 SAT B2 ZONA ZUR 1 SOTTOZONA IS 23 PDR VILLANOVA CENTRO art. 3 Articolazione Territoriale degli Ambiti (A.T.O.) - Estratto A.T.O. B della pianura alluvionale (corrispondente alla parte comunale dell'ambito V del P.T.C.) 2. S.A.T. B2 "Fiumesino, Villanova", Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualificazione) parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfológica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfológicos od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo. Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Calatafimi 4, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 210, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	72,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, allo stato del sopralluogo, risulta essere abitato e in mediocre stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite è ubicato nel Comune di Falconara Marittima - provincia di Ancona. Trattasi di unità immobiliare parte di edificio distribuito su due piani a destinazione abitativa oltre sottotetto condiviso con altra proprietà identificato come vano tecnico non praticabile né abitabile, cui si accede a mezzo di una botola con scala che insiste sul solaio in corrispondenza della loggia annessa all'appartamento. La struttura è in muratura portante, la copertura del tetto è stata realizzata con manto in laterizio. Il portone di ingresso del tipo blindato è in legno, così come in legno sono gli infissi esterni con tapparelle. La zona è a destinazione esclusivamente residenziale con discreta dotazione di spazi per parcheggio; sono presenti servizi a media percorrenza dall'immobile che dista circa 1,2 Km dal centro di Falconara Marittima (Piazza Giuseppe Mazzini) così come dalla stazione ferroviaria (tratta Ancona/Bologna - Ancona/Roma - Bologna/Pescara)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 13/09/2010  
Reg. gen. 19856 - Reg. part. 4642  
Importo: € 122.625,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 81.750,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 01/09/2023  
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 13498  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

