
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fattori Gaia, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 18/08/2023, il sottoscritto Ing. Fattori Gaia, con studio in Via Santo Stefano, 41 - 60122 - Ancona (AN), email ing.gaiafattori@gmail.com, PEC gaia.fattori@ingpec.eu, Tel. 339 7826863, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2023 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 della Tecnica 32, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.618893, 13.378381)

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in un edificio a destinazione mista di tre piani fuori terra, privo di ascensore. Il bene è sito in via della Tecnica n°32 nel Comune di Falconara Marittima (AN). L'edificio è composto da una porzione ad uso residenziale di tre piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via e da una porzione costituita da un solo piano fuori terra adibita a capannone industriale destinato ad attività produttive. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento di civile abitazione sito al piano primo con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla prospiciente via pubblica.

Il bene è ubicato in una zona periferica del Comune di Falconara Marittima, ove sono presenti fabbricati a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale e produttivo) e dispone di tutti i principali servizi primari e secondari nelle immediate vicinanze, di rete e mezzi di trasporto pubblico stradale. I fattori posizionali sono discreti in quanto la zona ove è ubicato l'edificio risulta sufficientemente servita dalla viabilità pubblica, con discreta dotazione di parcheggi, con rete stradale principale limitrofa, stazione ferroviaria posta a circa 2 km e aeroporto regionale posto nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Giovanna Brunetti

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.

Si fa presente che l'immobile è sito in via della Tecnica n°32 e non in via Marconi n°77; quest'ultimo indirizzo risulta erroneamente indicato nella planimetria catastale d'impianto del 1972.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via della Tecnica 32, piano 1

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

Il bene oggetto di stima risulta essere libero nei lati nord-ovest e nord-est con affaccio su via della Tecnica; il lato sud-ovest si affaccia sul capannone al piano terra, il lato sud-est confina con il vano scala comune e un appartamento di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Terrazzo	12,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				105,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 9, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Piano 1
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 632,66 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 529,37 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con i titolari 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	92	4	1	A2	3	5	104 mq	529,37 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di inutilizzo; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta ad oggi disabitato, con mobilio presente e in totale stato di abbandono. Le finiture interne e gli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca di costruzione e necessitano di manutenzione.

Si segnalano macchie di condensa con presenza di muffa in corrispondenza delle pareti esterne lato nord-ovest e nord-est e sui soffitti nei locali bagno e cucina.

La pavimentazione del balcone con affaccio su via della Tecnica si trova in pessimo stato di conservazione con presenza di distacchi. In corrispondenza dell'intradosso del balcone sono presenti alcuni distacchi di copriferro con diffusi fenomeni di ossidazione sui ferri di armatura. I parapetti del balcone e della terrazza presentano una balaustra in ferro verniciato in pessimo stato di conservazione in quanto completamente ossidata.

Si rende noto che sulla terrazza lato sud-ovest è stata applicata sulla pavimentazione esistente una guaina liquida impermeabile di colore rosso, a seguito di infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti.

La sottoscritta, dopo aver effettuato un sopralluogo nei locali al piano terra, sottostanti la terrazza di proprietà della **** Omissis ****, ha riscontrato deterioramento ai controsoffitti posti nei locali bagno, rigonfiamenti e distacchi di intonaco sull'intradosso del solaio e sulle pareti, elevata presenza di muffe dovute alle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla predetta terrazza e, per quanto è stato possibile verificare, a causa della presenza dei controsoffitti, lievi lesioni alle strutture del solaio in corrispondenza delle nervature, causate, presumibilmente, dall'ossidazione e rigonfiamento dei ferri di armatura. Tali danni, causati dalle infiltrazioni d'acqua meteorica, si sono verificati prima dell'applicazione della guaina liquida sul terrazzo sovrastante i locali. Ad oggi i fenomeni infiltrativi risultano arrestati in quanto l'intervento è stato momentaneamente risolutivo, pertanto non è necessario intervenire nell'immediato per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della suddetta terrazza. Sarà necessario intervenire in futuro per eliminare definitivamente le cause dei fenomeni infiltrativi anche in occasione di lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile oggetto di stima. Per il ripristino dei danni causati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di proprietà della **** Omissis ****, la sottoscritta ha redatto un computo metrico estimativo, che si allega alla presente, dal quale si rileva che i costi complessivi ammontano ad euro 7.621,35 oltre I.V.A. 10%, oltre ad euro 967,00 per spese tecnico-professionali (compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%). Il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza è stato computato a parte in quanto l'intervento con guaina liquida, soprastante alla pavimentazione esistente, è stato attualmente risolutivo. Per tale intervento i costi ammontano ad euro 2.434,56 oltre I.V.A. 10%, oltre ad euro 308,90 per spese tecnico-professionali (compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%).

La ripartizione delle spese per gli interventi di ripristino dei danni da infiltrazioni e di rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza, fa riferimento alla disciplina del condominio, che, per il caso trattato, richiama l'art.1126 del Codice Civile. Nello specifico, sono tenuti a contribuire, per 1/3 della spesa, la proprietà e/o chi detiene l'uso esclusivo del terrazzo, gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini che usufruiscono della copertura offerta dal lastrico.

Pertanto:

- Ripristino danni locali sottostanti alla terrazza:

€. 7.621,35 + €. 762,14 (I.V.A. 10%) + €. 967,00 (spese tecnico-professionali compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%)= €. 9.350,49

I costi stimati da sostenere per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

€. 9.350,49 * 1/3 = €. 3.116,83

- Rifacimento impermeabilizzazione terrazza:

€. 2.434,56 + €. 243,46 (I.V.A. 10%) + €. 308,90 (spese tecnico-professionali compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%)= €. 2.986,92

I costi stimati da sostenere per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

€. 2.986,92 * 1/3 = €. 995,64

PARTI COMUNI



L'immobile oggetto di stima risulta essere inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono costituite dall'ingresso condominiale e dal vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile, ad uso civile abitazione, è ubicato al piano primo di un fabbricato di tre livelli fuori terra. L'edificio è composto da una porzione ad uso residenziale di tre piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via e da una porzione costituita da un solo piano fuori terra adibita a capannone industriale destinato ad attività produttive. Il fabbricato è stato costruito negli anni 1970-1972 e ha una struttura portante verticale costituita da telai formati da pilastri e travi in c.c.a. e da solai di piano a nervature monodirezionali in c.a. con interposti blocchi di alleggerimento (presumibilmente pignatte in laterizio) e getto di completamento in opera. Le pareti perimetrali esterne sono costituite, presumibilmente, da una muratura del tipo "a cassetta" con intercapedine d'aria. Il solaio di copertura è piano, rivestito con guaina bituminosa lasciata a vista. L'edificio risulta intonacato e tinteggiato esternamente per tutta l'altezza, il tutto in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione. Si segnalano numerosi distacchi di intonaco in corrispondenza dell'intradosso delle solette dei balconi. Inoltre sul prospetto nord-ovest sono visibili evidenti macchie di umidità, muffe ed efflorescenze dovute a percolazioni di acque meteoriche.

L'appartamento in esame, avente superficie utile lorda pari a circa mq. 98 e altezza interna netta pari a circa ml. 3,00, è costituito da un ingresso, soggiorno con accesso ad un balcone, cucina, bagno, corridoio, n°2 camere da letto di cui una con piccolo terrazzo esterno.

Le pavimentazioni dell'immobile sono costituite da lastre in "bottellonato" di marmo con battiscopa perimetrale anch'esso in marmo, ad esclusione delle pavimentazioni della cucina e del bagno che sono in piastrelle di monocottura di vario formato e colore; i rivestimenti della cucina e del bagno sono anch'essi in piastrelle di monocottura. Il tutto si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Il balcone e la terrazza presentano una pavimentazione in piastrelle di gres rosso di dimensioni 7,5x15 cm circa; sulla terrazza è stata applicata, sopra la pavimentazione esistente, una guaina liquida impermeabile di colore rosso, a seguito di infiltrazioni di acqua piovana ai locali sottostanti. I parapetti del balcone e della terrazza presentano una balaustra in ferro verniciato e si presentano in pessimo stato di conservazione in quanto completamente ossidati.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con tinta di colore chiaro e si presentano in scadente stato di conservazione. Si segnalano macchie di condensa con presenza di muffa in corrispondenza delle pareti esterne lato nord-ovest e nord-est e sui soffitti dei locali bagno e cucina.

Le porte interne dei vari locali sono in legno intelaiato con pannello in vetro stampato con relative cornici in legno, ad esclusione delle porte delle camere da letto e del bagno che presentano pannello in legno; esse si presentano in mediocre stato di conservazione/manutenzione. Il portoncino di ingresso, anch'esso in legno intelaiato, è di tipo leggero, e si presenta in mediocre stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno smaltato di colore bianco con vetro semplice e avvolgibili in PVC con cassettoni interni; il tutto in pessimo stato di conservazione. Si segnalano avvolgibili non funzionanti e zanzariere esterne danneggiate.

La dotazione idrico-sanitaria del locale bagno è costituita da n°1 lavabo, da n°1 w.c. con cassetta di scarico esterna, da n°1 bidet e da n°1 vasca da bagno. Le dotazioni impiantistiche del bene immobile sono costituite dall'impianto elettrico e di illuminazione posti sottotraccia, nonché dall'impianto termico di tipo autonomo con caldaia di riscaldamento posta esternamente nel balcone e radiatori in ghisa.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, arredato e in totale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/2001 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MONTALI ROBERTO	06/12/2001	72125	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2002 al 29/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SIMONETTA SABATINI	24/09/2002	37072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	14/10/2002	4512	
Dal 29/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUIGI OLMI	29/12/2008	1825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANCONA	30/12/2008	15598	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 27/09/2002
Reg. gen. 19997 - Reg. part. 4590
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/07/2022
Reg. gen. 18376 - Reg. part. 2626
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/12/2012
Reg. gen. 22917 - Reg. part. 15817
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Note: Grava su Falconara Marittima Foglio 16 Patricella 92 Sub. 4, Falconara Marittima Foglio 16 Patricella 675 Sub. 1 graffato Foglio 16 Patricella 675 Sub. 5.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/07/2023

Reg. gen. 14737 - Reg. part. 10315

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**

Trascritto a Ancona il 15/02/2022

Reg. gen. 3133 - Reg. part. 709

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per ogni annotamento, risultano essere i seguenti:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo: € 35,00 (tassa ipotecaria);

- Atto di pignoramento: minimo € 200,00 o pari allo 0,5% sulla base imponibile (imposta ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Falconara Marittima classifica l'edificio in cui è sito l'immobile oggetto dell'esecuzione in zona "S.A.T. B1 Z.U.D. 2" - Zone Urbane Definite, di cui all'art.26 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Falconara Marittima in data 11/01/2024, è emerso ciò che segue: la costruzione del fabbricato oggetto di stima venne autorizzata dal Comune di Falconara Marittima con "Licenza Edilizia" n°11444/16 del 16/02/1970 e successiva variante del 18/06/1971. Il fabbricato venne dichiarato abitabile dal Comune di Falconara Marittima con "Certificato di Abitabilità" in data 29/04/1972, a seguito di relazione dell'Ufficiale Sanitario rilasciata in data 28/04/1972.



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.

Nel corso del sopralluogo avvenuto il 27/12/2023, il sottoscritto ingegnere ha potuto constatare che lo stato attuale dell'immobile esecutato risulta essere conforme con l'elaborato grafico allegato alla variante del 18/06/1971.

A seguito del sopralluogo eseguito, lo scrivente non ha potuto reperire alcuna documentazione di conformità relativamente agli impianti idrico, elettrico e termico, nonché relativa alla caldaia autonoma alimentata a gas metano. Pertanto lo scrivente non può indicare con precisione, in questa sede, eventuali costi di adeguamento dei vari impianti in quanto sarebbe necessario allo scopo una indagine approfondita per l'esatta individuazione della tipologia e consistenza degli impianti anzidetti. A scopo puramente indicativo lo scrivente stima un eventuale costo di adeguamento dell'impianto elettrico di euro 2.000,00.

Inoltre, poiché non è stata reperita documentazione relativa al libretto di impianto della caldaia, non è stato possibile redigere l'Attesto di Prestazione Energetica (APE) in quanto risulta documento obbligatorio da allegare per redigere l'APE ai sensi dell'art.6, comma 5, del decreto legislativo n.192 del 2005.

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 della Tecnica 32, piano 1
Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in un edificio a destinazione mista di tre piani fuori terra, privo di ascensore. Il bene è sito in via della Tecnica n°32 nel Comune di Falconara Marittima (AN). L'edificio è composto da una porzione ad uso residenziale di tre piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via e da una porzione costituita da un solo piano fuori terra adibita a capannone industriale destinato ad attività produttive. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento di civile abitazione sito al piano primo con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla prospiciente via pubblica. Il bene è ubicato in una zona periferica del Comune di Falconara Marittima, ove sono presenti fabbricati a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale e produttivo) e dispone di tutti i principali servizi primari e secondari nelle immediate vicinanze, di rete e mezzi di trasporto pubblico stradale. I



fattori posizionali sono discreti in quanto la zona ove è ubicato l'edificio risulta sufficientemente servita dalla viabilità pubblica, con discreta dotazione di parcheggi, con rete stradale principale limitrofa, stazione ferroviaria posta a circa 2 km e aeroporto regionale posto nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da valutare, nonché le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare il criterio al quale si ritiene debba essere informata la presente stima. A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in questione possa pervenirsi attraverso il "criterio sintetico-comparativo" che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all'epoca attuale.

A seguito di indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e, soprattutto, presso operatori di mercato, ecc. della zona, si è appurato che unità immobiliari del tipo e condizioni di quella in esame ubicate nella stessa zona o in zone limitrofe aventi uguale appetibilità, sono state trattate per valori oscillanti tra €. 600,00 ÷ 850,00 per mq. di superficie utile al lordo delle murature perimetrali esterne. La variabilità del prezzo è legata alle caratteristiche costruttive dell'edificio, al livello di finitura e degli impianti, all'età della costruzione, allo stato di conservazione, nonché all'ubicazione dell'edificio rispetto alla viabilità principale.

I valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 1° semestre dell'anno 2023 e per la fascia/zona di territorio "Periferica/FIUMESINO, VILLANOVA, STADIO, TESORO" (codice di zona: "D2") del Comune di Falconara Marittima (AN), indicano valori di mercato per "abitazioni civili" in condizioni "normali" variabili tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq di superficie utile lorda. Si precisa che i valori indicati si riferiscono ad abitazioni che si trovano in uno stato di conservazione "normale", pertanto, in ragione di quanto sopra evidenziato, si ritiene fare riferimento al valore "medio" tra quelli sopraindicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio pari ad Euro 1.000,00 per metro quadrato di superficie utile lorda dell'immobile in esame, ridotto di un opportuno coefficiente (30%) per tenere conto delle condizioni di conservazione/manutenzione delle finiture interne e degli impianti: $0,70 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€/mq. } 700,00$.

Quindi: $\text{mq. } 105,70 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€. } 73.990,00$, arrotondato a € 74.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - via della Tecnica 32, piano 1	105,70 mq	700,10 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00



Valore finale di stima: € 74.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che si sono verificate infiltrazioni nei locali sottostanti la terrazza di proprietà della **** Omissis ****. Attualmente i fenomeni infiltrativi sono arrestati a seguito di intervento, momentaneamente risolutivo, con applicazione di guaina liquida sulla pavimentazione della terrazza. Pertanto non è necessario intervenire nell'immediato per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della suddetta terrazza; sarà necessario intervenire in futuro per eliminare definitivamente le cause dei fenomeni infiltrativi anche in occasione di lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile oggetto di stima.

La sottoscritta, dopo aver effettuato un sopralluogo nei locali al piano terra, sottostanti la terrazza di proprietà della **** Omissis ****, ha riscontrato deterioramento dei controsoffitti posti nei locali bagno, rigonfiamenti e distacchi di intonaco sull'intradosso del solaio e sulle pareti, elevata presenza di muffe dovute alle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla predetta terrazza e, per quanto è stato possibile verificare, a causa della presenza dei controsoffitti, lievi lesioni alle strutture del solaio in corrispondenza delle nervature, causate, presumibilmente, dall'ossidazione e rigonfiamento dei ferri di armatura.

Per il ripristino dei danni causati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di proprietà della **** Omissis ****, la sottoscritta ha redatto un computo metrico estimativo, che si allega alla presente, dal quale si rileva che i costi complessivi ammontano ad euro 7.621,35 oltre I.V.A. 10%, oltre ad euro 967,00 per spese tecnico-professionali (compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%). Il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza è stato computato a parte in quanto l'intervento con guaina liquida posta sopra la pavimentazione esistente, è stato momentaneamente risolutivo. Per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza, i costi ammontano ad euro 2.434,56 oltre I.V.A. 10%, oltre ad euro 308,90 per spese tecnico-professionali (compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%).

La ripartizione delle spese per gli interventi di ripristino dei danni da infiltrazioni e di rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza, fa riferimento alla disciplina del condominio, che, per il caso trattato, richiama l'art.1126 del Codice Civile. Nello specifico, sono tenuti a contribuire, per 1/3 della spesa, la proprietà e/o chi detiene l'uso esclusivo del terrazzo, gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini che usufruiscono della copertura offerta dal lastrico.

Pertanto:

- Ripristino danni locali sottostanti alla terrazza:

€. 7.621,35 + €. 762,14 (I.V.A. 10%) + €. 967,00 (spese tecnico-professionali compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%)= €. 9.350,49

I costi stimati da sostenere per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

€. 9.350,49 * 1/3 = €. 3.116,83

- Rifacimento impermeabilizzazione terrazza:

€. 2.434,56 + €. 243,46 (I.V.A. 10%) + €. 308,90 (spese tecnico-professionali compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%)= €. 2.986,92

I costi stimati da sostenere per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

€. 2.986,92 * 1/3 = €. 995,64

Inoltre si fa presente che l'immobile è sito in via della Tecnica n°32 e non in via Marconi n°77; quest'ultimo indirizzo risulta erroneamente indicato nella planimetria catastale d'impianto del 1972.



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 22/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fattori Gaia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Ortofoto - Viste Aeree (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto PRG e NTA (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 08/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 13/11/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita 24.09.2002 (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita 29.12.2008 (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 28/12/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Licenza edilizia 1970 e variante 1971 (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 21 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca dati "OMI" (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Avviso inizio operaz. peritali alle parti (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 22/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via della Tecnica 32, piano 1
Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in un edificio a destinazione mista di tre piani fuori terra, privo di ascensore. Il bene è sito in via della Tecnica n°32 nel Comune di Falconara Marittima (AN). L'edificio è composto da una porzione ad uso residenziale di tre piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via e da una porzione costituita da un solo piano fuori terra adibita a capannone industriale destinato ad attività produttive. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento di civile abitazione sito al piano primo con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla prospiciente via pubblica. Il bene è ubicato in una zona periferica del Comune di Falconara Marittima, ove sono presenti fabbricati a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale e produttivo) e dispone di tutti i principali servizi primari e secondari nelle immediate vicinanze, di rete e mezzi di trasporto pubblico stradale. I fattori posizionali sono discreti in quanto la zona ove è ubicato l'edificio risulta sufficientemente servita dalla viabilità pubblica, con discreta dotazione di parcheggi, con rete stradale principale limitrofa, stazione ferroviaria posta a circa 2 km e aeroporto regionale posto nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Falconara Marittima classifica l'edificio in cui è sito l'immobile oggetto dell'esecuzione in zona "S.A.T. B1 Z.U.D. 2" - Zone Urbane Definite, di cui all'art.26 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 74.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - via della Tecnica 32, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 92, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	105,70 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile risulta ad oggi disabitato, con mobilio presente e in totale stato di abbandono. Le finiture interne e gli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca di costruzione e necessitano di manutenzione. Si segnalano macchie di condensa con presenza di muffa in corrispondenza delle pareti esterne lato nord-ovest e nord-est e sui soffitti nei locali bagno e cucina. La pavimentazione del balcone con affaccio su via della Tecnica si trova in pessimo stato di conservazione con presenza di distacchi. In corrispondenza dell'intradosso del balcone sono presenti alcuni distacchi di copriferro con diffusi fenomeni di ossidazione sui ferri di armatura. I parapetti del balcone e della terrazza presentano una balaustra in ferro verniciato in pessimo stato di conservazione in quanto completamente ossidata. Si rende noto che sulla terrazza lato sud-ovest è stata applicata sulla pavimentazione esistente una guaina liquida impermeabile di colore rosso, a seguito di infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottostanti. La sottoscritta, dopo aver effettuato un sopralluogo nei locali al piano terra, sottostanti la terrazza di proprietà della **** Omissis ****, ha riscontrato deterioramento ai controsoffitti posti nei locali bagno, rigonfiamenti e distacchi di intonaco sull'intradosso del solaio e sulle pareti, elevata presenza di muffe dovute alle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla predetta terrazza e, per quanto è stato possibile verificare, a causa della presenza dei controsoffitti, lievi lesioni alle strutture del solaio in corrispondenza delle nervature, causate, presumibilmente, dall'ossidazione e rigonfiamento dei ferri di armatura. Tali danni, causati dalle infiltrazioni d'acqua meteorica, si sono verificati prima dell'applicazione della guaina liquida sul terrazzo sovrastante i locali. Ad oggi i fenomeni infiltrativi risultano arrestati in quanto l'intervento è stato momentaneamente risolutivo, pertanto non è necessario intervenire nell'immediato per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della suddetta terrazza. Sarà necessario intervenire in futuro per eliminare definitivamente le cause dei fenomeni infiltrativi anche in occasione di lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile oggetto di stima. Per il ripristino dei danni causati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di proprietà della **** Omissis ****, la sottoscritta ha redatto un computo metrico estimativo, che si allega alla presente, dal quale si rileva che i costi complessivi ammontano ad euro 7.621,35 oltre I.V.A. 10%, oltre ad euro 967,00 per spese tecnico-professionali (compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%). Il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza è stato computato a parte in quanto l'intervento con guaina liquida, soprastante alla pavimentazione esistente, è stato attualmente risolutivo. Per tale intervento i costi ammontano ad euro 2.434,56 oltre I.V.A. 10%, oltre ad euro 308,90 per spese tecnico-professionali (compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%). La ripartizione delle spese per gli interventi di ripristino dei danni da infiltrazioni e di rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza, fa riferimento alla disciplina del condominio, che, per il caso trattato, richiama l'art.1126 del Codice Civile. Nello specifico, sono tenuti a contribuire, per 1/3 della spesa, la proprietà e/o chi detiene l'uso esclusivo del terrazzo, gli altri 2/3 sono a carico di tutti i condomini che usufruiscono della copertura offerta dal lastrico. Pertanto: - Ripristino danni locali sottostanti alla terrazza: € 7.621,35 + € 762,14 (I.V.A. 10%) + € 967,00 (spese tecnico-professionali compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%)= € 9.350,49 I costi stimati da sostenere per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti: € 9.350,49 * 1/3 = € 3.116,83 - Rifacimento impermeabilizzazione terrazza: € 2.434,56 + € 243,46 (I.V.A. 10%) + € 308,90 (spese tecnico-professionali compresi oneri previdenziali ed I.V.A. 22%)= € 2.986,92 I costi stimati da sostenere per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti: € 2.986,92 * 1/3 = € 995,64</p>		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto di stima è ubicato in un edificio a destinazione mista di tre piani fuori terra, privo di ascensore. Il bene è sito in via della Tecnica n°32 nel Comune di Falconara Marittima (AN). L'edificio è composto da una porzione ad uso residenziale di tre piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via e da una porzione costituita da un solo piano fuori terra adibita a capannone industriale destinato ad attività produttive. L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento di civile abitazione sito al piano primo con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla prospiciente via pubblica. Il bene è ubicato in una zona periferica del Comune di Falconara Marittima, ove sono presenti fabbricati a destinazione mista (residenziale, commerciale, artigianale e produttivo) e dispone di tutti i principali servizi primari e</p>		



	secondari nelle immediate vicinanze, di rete e mezzi di trasporto pubblico stradale. I fattori posizionali sono discreti in quanto la zona ove è ubicato l'edificio risulta sufficientemente servita dalla viabilità pubblica, con discreta dotazione di parcheggi, con rete stradale principale limitrofa, stazione ferroviaria posta a circa 2 km e aeroporto regionale posto nelle immediate vicinanze.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 27/09/2002
Reg. gen. 19997 - Reg. part. 4590
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/07/2022
Reg. gen. 18376 - Reg. part. 2626
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.000,00

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/12/2012
Reg. gen. 22917 - Reg. part. 15817
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su Falconara Marittima Foglio 16 Patricella 92 Sub. 4, Falconara Marittima Foglio 16 Patricella 675 Sub. 1 graffato Foglio 16 Patricella 675 Sub. 5.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 05/07/2023
Reg. gen. 14737 - Reg. part. 10315
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

