

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Re Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2017 del R.G.E.

contro



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	10
Provenienze Ventennali.....	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1	12
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2017 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 01/02/2018, il sottoscritto Ing. Re Francesco, con studio in Via Media, 56 - 60018 - Montemarciano (AN), email francesco.re@vigilfuoco.it, PEC francesco.re@ingpec.eu, Tel. 340 9233270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 43.304970-12.919519)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DA VIA PUBBLICA TRAMITE DISIMPEGNO COMUNE, CUI ACCEDE SCALA INTERNA AD USO ESCLUSIVO.

L'EDIFICIO E' IN MURATURA ED E' COSTITUITO DA N. 4 APPARTAMENTI E SI TROVA NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO.

L'APPARTAMENTO DISPONE DI UN LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA', CON STRUTTURA IN MURATURA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA' DELL'APPARTAMENTO, CON STRUTTURA IN MURATURA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

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

-
-

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

- (Proprietà 1/2)
- 'roprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----

- [Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----

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

- (Proprietà 1/2)
- ----- Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

L'APPARTAMENTO, CHE SI TROVA AL PIANO PRIMO, CONFINA, SULLO STESSO PIANO, PER UN LATO, PARTE CON L'IMMOBILE SUB 134/3 E PARTE CON L'IMMOBILE 134/6; GLI ALTRI LATI SONO ESTERNI.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

IL GARAGE RISULTA CONFINANTE CON PUBBLICA VIABILITA' E CON LA PARTICELLA 971

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,35 m	PRIMO
Cantina	19,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,70 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	36,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL LOCALE GARAGE DISPONE DI UNA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DI SUPERFICIE PARI A CIRCA 62 mq DEI QUALI CIRCA 20 mq RISULTANO RECINTATI E A GIARDINO.

I RIMANENTI 42 mq SONO UTILIZZATI PER LA VIABILITA' E L'ACCESSO AL GARAGE, SENZA ALCUNA DELIMITAZIONE.

NON SONO STATI REPERITI FRAZIONAMENTI, SERVITU' NE' CESSIONI PRESSO L'UFFICIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI FABRIANO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 01/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 134, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 157,52 Piano S1-T-1
Dal 01/03/2004 al 29/09/2005		Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 134, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 157,52 Piano S1-T-1
Dal 29/09/2005 al 29/09/2018		Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 134, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 157,52

NELLA VISURASTORICA NON SONO RIPORTATI ULTERIORI DATI.

IL MAPPALE 134/2 DERIVA DA NUOVA COSTITUZIONE PRESENTATA ALL'UTE DI ANCONA IL 9/02/2004 N. 368.1/2004 PROT. N. AN0018673 E SUCCESSIVA RISTRUTTURAZIONE DEL 22/07/2005 PROT. AN0092607

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2004 al 01/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 928 Categoria C6 Cl.1, Cons. 40 Superficie catastale 36 Rendita € 59,91 Piano T
Dal 01/03/2004 al 29/09/2005		Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 928 Categoria C6

	Cl.1, Cons. 40 Superficie catastale 36 Rendita € 59,91 Piano T
Dal 29/09/2005 al 29/09/2005	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 928 Categoria C6 Cl.1, Cons. 40 Rendita € 59,91 Piano T

NELLA VISURA STORICA NON SONO RIPORTATI ULTERIORI DATI.

IL MAPPALE 928 DERIVA DA NUOVA COSTITUZIONE PRESENTATA ALL'UTE DI ANCONA IL 19/02/2004 N. 451.1/2004 PROT.N. AN0025692

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	134	2		A4	4	5	97	159,07	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

RISULTA LA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO ACCATASTATO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	191	928			C6	1	40	36	59,91	T	

Corrispondenza catastale

NEL CONFRONTO TRA PIANTE CATASTALI E STATO DEI LUOGHI SI RILEVA QUANTO SEGUE:
IL LOCALE GARAGE DISPONE DI UNA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA DI SUPERFICIE PARI A

CIRCA 62 mq DEI QUALI CIRCA 20 mq RISULTANO RECINTATI E A GIARDINO.

I RIMANENTI 42 mq SONO UTILIZZATI PER LA VIABILITA' E L'ACCESSO AL GARAGE, SENZA ALCUNA DELIMITAZIONE.

NON SONO STATI REPERITI FRAZIONAMENTI, SERVITU' NE' CESSIONI PRESSO L'UFFICIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI FABRIANO.

SI RILEVA INOLTRE CHE, RISPETTO A QUANTO INDICATO SIA NELLA MAPPA CHE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, RISULTANO DEMOLITI I DUE RIPOSTIGLI ESTERNI.

DI ESSI RESTA UNA TRACCIA PERIMETRALE COSTITUITA DA PARTE DELLA MURATURA.

L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITA' INDICATE PREVEDE L'INOLTRO PRESSO GLI UFFICI DEL CATASTO DI NUOVO TIPO MAPPALE (CORRETTO INSERIMENTO IN PIANTA) ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

L'IMMOBILE, RICAVATO ALL'INTERNO DI EDIFICIO IN MURATURA COSTITUITO DA UN PIANO INTERRATO, UN PIANO TERRA ED UN PIANO PRIMO, E' STATO OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AUTORIZZATA CON DIA PROT. N. 31917 DEL 13/07/2005.

E' DOTATO DI AGIBILITA' N. 29/2006.

ESSO E' DOTATO DI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO E RISCALDAMENTO DI RECENTE REALIZZAZIONE.

LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E' BUONO, COMPATIBILMENTE CON L'ETA' E LA TIPOLOGIA DEL FABBRICATO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

IL LOCALE GARAGE SI PRESENTA IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

LE PARTI COMUNI SONO INDIVIDUATE NEI SUBALTERNI 4 (CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI) E 5 (INGRESSO SCALA COMUNE AI SUB 1 E 2) DELLA PARTICELLA 134, FOGLIO 191

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

NESSUNA.

RISULTA NON PERIMETRATA LA PARTE DI CORTE CONFINANTE CON LA VIABILITA'.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

L'EDIFICIO ENTRO IL QUALE E' SITO L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI, PRESENTA STRUTTURE PORTANTI IN MURATURA, SOLAI DI PIANO IN LEGNO E PIANELLE E COPERTURA A DUE FALDE IN LEGNO CON PIANELLE E COPPI.

L'APPARTAMENTO PRESENTA TUTTI GLI AFFACCI CON ESPOSIZIONE NORD, TRANNE LA FINESTRA DELLA CAMERETTA CHE E' ESPOSTA AD EST.

L'EDIFICIO SI PRESENTA ESTERNAMENTE INTONACATO E TINTEGGIATO, CON INFISSI IN LEGNO DOTATI DI VETRO ATERMICO E PERSIANE IN PVC.

INTERNAMENTE L'APPARTAMENTO PRESENTA TRAMEZZATURE IN LETERIZIO, E' INTONACATO E TINTEGGIATO, CON PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA DI RECENTE POSA.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' AUTONOMO A GAS METANO; L'IMPIANTO ELETTRICO E' MUNITO DI DISPOSITIVI DI SICUREZZA (DIFFERENZIALE E MAGNETOTERMICO). LE CONFORMITA', SECONDO QUANTO AFFERMATO DALLA PROPRIETA', SONO STATE ALLEGATE ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA'.

L'APPARTAMENTO NON DISPONE DI SPAZI ESTERNI ESCLUSIVI.

ESSO E' DOTATO DI LOCALE CANTINA SITO AL PIANO SEMINTERRATO, ACCESSIBILE DA ESTERNO E NON COMUNICANTE CON L'APPARTAMENTO E DI LOCALE GARAGE, ESCLUSIVO, SITO IN LOCALE SEPARATO, CON ACCESSO DALLA PUBBLICA VIA.

IL LOCALE CANTINA ED IL GARAGE SONO DOTATI DI IMPIANTO ELETTRICO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

IL LOCALE GARAGE, ESCLUSIVO, SITO IN EDIFICIO SEPARATO, CON ACCESSO DALLA PUBBLICA VIA, PRESENTA STRUTTURA IN MURATURA CON COPERTURA LEGGERA AD UNA FALDA. E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

L'APPARTAMENTO E' AD OGGI OCCUPATO DALL'ESECUTATA SIG.RA FAMIGLIA.

CON LA SUA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

AD OGGI UTILIZZATO DALL'ESECUTATA SIG.RA

CON LA SUA FAMIGLIA.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1986 al 28/06/1994		SUCCESSIONE IN MORTE SERBASSI RAFFAELE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE IN MORTE FERRETTI GIOVANNA			
Dal 28/06/1994 al 31/08/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 31/08/2000 al 01/03/2004		FALSINI ENRICO	31/08/2000	89840	24552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/03/2004 al 29/09/2005
Dal 29/09/2005 al 29/09/2018

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
PAGLIARECCI MASSIMO	01/03/2004	44899	3274
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
PAGLIARECCI MASSIMO	29/09/2005	53984	13340
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1986 al 28/06/1994		SUCCESSIONE IN MORTE SERBASSI RAFFAELE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE IN MORTE FERRETTI GIOVANNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/06/1994 al 31/08/2000					
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 31/08/2000 al 01/03/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALSINI ENRICO	31/08/2000	89840	24552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2004 al 29/09/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	01/03/2004	44899	3274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2005 al 29/09/2018					
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	29/09/2005	53984	13340
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 04/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a CONSERVATORIA ANCONA il 03/10/2005
Reg. gen. 23603 - Reg. part. 6144
Importo: € 230.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a CONSERVATORIA ANCONA il 11/09/2017
Reg. gen. 16724 - Reg. part. 11376

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di ANCONA aggiornate al 04/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a CONSERVATORIA ANCONA il 03/10/2005

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a CONSERVATORIA ANCONA il 11/09/2017

Reg. gen. 16724 - Reg. part. 11376

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1**

L'APPARTAMENTO E' SITO NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO, IN PROSSIMITA' DEL SITO ARCHEOLOGICO DI ATTIDIUM.

DA PRESA VISIONE DI STRALCIO PRG CHE SI ALLEGA, RISULTA REALIZZATO IN ZONA OMOGENEA B4, REGOLATO AI SENSI DEGLI ARTT. 10 E 17 DELLE NTA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1

IL GARAGE E' SITO NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO, IN PROSSIMITA' DEL SITO ARCHEOLOGICO DI ATTIDIUM.

DA PRESA VISIONE DI STRALCIO PRG CHE SI ALLEGA, RISULTA REALIZZATO IN ZONA OMOGENEA B4, REGOLATO AI SENSI DEGLI ARTT. 10 E 17 DELLE NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , PIANO S1-T-1**

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'immobile risulta agibile.

AUTORIZZATO PER OPERE INTERNE CON DIA PROT. N. 31917 DEL 13/07/05; DOTATO DI AGIBILITÀ N. 29/06.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO, LO STATO DEI LUOGHI SI PRESENTA CONFORME.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

NON E' STATO REPERITO ALCUN ATTO AUTORIZZATIVO.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

SI RILEVA CHE, RISPETTO A QUANTO INDICATO SIA NELLA MAPPA CHE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, RISULTANO DEMOLITI I DUE RIPOSTIGLI ESTERNI.

DI ESSI RESTA UNA TRACCIA PERIMETRALE COSTITUITA DA PARTE DELLA MURATURA.

L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITA' INDICATE PREVEDE L'INOLTRO PRESSO GLI UFFICI DEL CATASTO DI NUOVO TIPO MAPPALE (CORRETTO INSERIMENTO IN Pianta) ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

I COSTI PREVEDIBILI PER TALI RETTIFICHE POSSONO ESSERE VALUTATI IN CIRCA € 119+€ 50 PER DIRITTI E BOLLI E CIRCA € 600 ESCLUSA IVA 22% E CONTRIBUTI PREVIDENZIALI PER LE SPESE TECNICHE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON E' COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO, PER CUI NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON E' COSTITUITO ALCUN CONDOMINIO, PER CUI NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI.

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 Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DA VIA PUBBLICA TRAMITE DISIMPEGNO COMUNE, CUI ACCEDE SCALA INTERNA AD USO ESCLUSIVO. L'EDIFICIO E' IN MURATURA ED E' COSTITUITO DA N. 4 APPARTAMENTI E SI TROVA NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO. L'APPARTAMENTO DISPONE DI UN LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA', CON STRUTTURA IN MURATURA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 134, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1 LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA' DELL'APPARTAMENTO, CON STRUTTURA IN MURATURA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 928, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1	90,00 mq	500,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00	€ 45.000,00
Bene N° 2 - Garage Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1	20,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00

Valore di stima:

€ 55.000,00

Valore di stima: € 55.000,00

Valore finale di stima: € 55.000,00

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

Montemarciano, li 05/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Re Francesco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DA VIA PUBBLICA TRAMITE DISIMPEGNO COMUNE, CUI ACCEDE SCALA INTERNA AD USO ESCLUSIVO. L'EDIFICIO E' IN MURATURA ED E' COSTITUITO DA N. 4 APPARTAMENTI E SI TROVA NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO. L'APPARTAMENTO DISPONE DI UN LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA', CON STRUTTURA IN MURATURA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 134, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'APPARTAMENTO E' SITO NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO, IN PROSSIMITA' DEL SITO ARCHEOLOGICO DI ATTIDIUM. DA PRESA VISIONE DI STRALCIO PRG CHE SI ALLEGA, RISULTA REALIZZATO IN ZONA OMOGENEA B4, REGOLATO AI SENSI DEGLI ARTT. 10 E 17 DELLE NTA.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO, piano S1-T-1 LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA' DELL'APPARTAMENTO, CON STRUTTURA IN MURATURA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 928, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL GARAGE E' SITO NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO, IN PROSSIMITA' DEL SITO ARCHEOLOGICO DI ATTIDIUM. DA PRESA VISIONE DI STRALCIO PRG CHE SI ALLEGA, RISULTA REALIZZATO IN ZONA OMOGENEA B4, REGOLATO AI SENSI DEGLI ARTT. 10 E 17 DELLE NTA.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 134, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE, RICAVATO ALL'INTERNO DI EDIFICIO IN MURATURA COSTITUITO DA UN PIANO INTERRATO, UN PIANO TERRA ED UN PIANO PRIMO, E' STATO OGGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AUTORIZZATA CON DIA PROT. N. 31917 DEL 13/07/2005. E' DOTATO DI AGIBILITA' N. 29/2006. ESSO E' DOTATO DI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO E RISCALDAMENTO DI RECENTE REALIZZAZIONE. LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E' BUONO, COMPATIBILMENTE CON L'ETA' E LA TIPOLOGIA DEL FABBRICATO.		
Descrizione:	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DA VIA PUBBLICA TRAMITE DISIMPEGNO COMUNE, CUI ACCEDE SCALA INTERNA AD USO ESCLUSIVO. L'EDIFICIO E' IN MURATURA ED E' COSTITUITO DA N. 4 APPARTAMENTI E SI TROVA NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE DI ATTIGGIO. L'APPARTAMENTO DISPONE DI UN LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA', CON STRUTTURA IN MURATURA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'APPARTAMENTO E' AD OGGI OCCUPATO DALL'ESECUTATA SIG.RA CON LA SUA FAMIGLIA.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ATTIGGIO , piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 928, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	IL LOCALE GARAGE SI PRESENTA IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE.		
Descrizione:	LOCALE GARAGE E RIPOSTIGLIO REALIZZATO IN EDIFICIO SEPARATO ED ISOLATO SITO IN PROSSIMITA' DELL'APPARTAMENTO, CON STRUTTURA IN MURATURA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	AD OGGI UTILIZZATO DALL'ESECUTATA SIG.R CON LA SUA FAMIGLIA.		