

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manarini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2025 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Ing. Manarini Paolo, con studio in Fraz. Varano, 130 - 60131 - Ancona (AN), email paolo.manarini@gmail.com, PEC paolo.manarini@ingpec.eu, Tel. 071 2866231, Fax 071 2866231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2025 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) - Via Don Pasquale Merloni n. 6 c, piano 2° (Coord. Geografiche: 43.33377, 12.91410)

L'appartamento è parte di un edificio residenziale su tre livelli fuori terra e composto da sei unità, ognuna con accesso indipendente. In particolare l'accesso all'appartamento in questione avviene dalla strada attraverso un percorso esterno che conduce ad un portico (PT) per poi attraverso una scala accedere alla cantina sottostrada o al 2° piano dove è ubicato l'appartamento; ciò determina una discontinuità funzionale per le diverse ubicazioni degli ambienti. L'immobile si trova in una zona collinare e periferica della città di Fabriano; la costruzione fa parte di una lottizzazione completata nel 2004. Il Centro città è a circa a 2 Km, percorribili in 5 minuti in auto e in 20 minuti a piedi. La zona non è dotata di servizi, è prossima ad un parco pubblico e vi è disponibilità di parcheggi pubblici.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Don Pasquale Merloni n. 6 c, piano 2°

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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento al 2° piano confina a Sud con l'Int. 16 e a Nord con la corte dell'Int. 8, al piano 1° ha le scale che confinano con l'Int. 17, al piano terra confina con l'Int. 8 e al piano sottostrada con l'Int. 11.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,53 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,80 m	2°
Terrazza	40,35 mq	43,00 mq	0,30	12,90 mq	0,00 m	2°
Portico	23,12 mq	26,00 mq	0,35	9,10 mq	2,80 m	T
Cantina	42,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	2,40 m	Interrato
Scale e atrio	19,20 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,80 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>148,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>148,85 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2004 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 15 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Graffato Sub 7
Dal 07/10/2004 al 15/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 15 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Sub. 7
Dal 22/10/2004 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Sub 15
Dal 05/11/2004 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Sub 15
Dal 03/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 15 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Sub 7
Dal 09/11/2015 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Sub 15
Dal 15/11/2024 al 07/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 137, Part. 3186, Sub. 15 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano Int. Terra. 2° Graffato Sub. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	3186	7		A2	7	8 vani	149 mq	743,7 €	Int. Terra. 2°	Sub 15

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

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

Sussiste congruenza - al momento del pignoramento - tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### PATTI

L'immobile è occupato dagli esegutati.

### STATO CONSERVATIVO

L'edificio è stato ultimato nel 2004 e l'immobile oggetto di stima è complessivamente in un normale stato conservativo in considerazione della zona e dell'anno di costruzione.

La struttura non mostra alcun segno di instabilità, le finiture non mostrano deficienze se non i segni del tempo, gli infissi interni sono in buono stato, gli infissi esterni in particolare quelli rivolti a nord hanno necessità di interventi manutentivi; gli impianti elettrico, idrico, termico e sanitario sono funzionanti come pure l'impianto di climatizzazione. L'involucro esterno in mattoncini facciavista, i balconi ed il tetto sono in buon stato conservativo.

### PARTI COMUNI

Essendo l'immobile inserito in un edificio residenziale gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quello oggetto di pignoramento pur conservando autonomi identificativi catastali. Le uniche parti comuni sono

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di un edificio residenziale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, fondazione su pali e solai in latero cemento per il quale è stato regolarmente rilasciato il certificato di collaudo e conformità in data 05/10/2004 con n. 733/02. Ad oggi non si evidenziano difetti strutturali.

L'appartamento è esposto a Nord, Ovest ed Est mentre la parete Sud confina con il vano scale a suo uso esclusivo che va dalla cantina al piano sottostrada, al portico al piano terra sino al secondo piano dove è collocata l'abitazione.

L'abitazione compreso il portico hanno altezza utile di 2.80 mt mentre la cantina 2.40 mt

La copertura è a padiglione con solaio in laterocemento e manto in coppi come pure le falde antistanti le terrazze.

Le pareti esterne sono ad intercapedine con isolamento in poliuretano con paramento esterno in mattoncini facciavista, Mentre quelle interne sono in mattoni forati finite ad intonaco e tinteggiatura.

I pavimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica come pure i rivestimenti; ingresso, disimpegno, soggiorno, camere e studio hanno pavimento in listelli di parquet (rovere).

Porte e finestre esterni sono in legno di qualità con vetrocamera isolante; sono inoltre protetti da sportelloni in legno con verniciatura trasparente.

L'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e climatizzazione, l'impianto radiotelevisivo, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto gas, dei quali è dotato l'appartamento, hanno le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle imprese installatrici ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/1990 e allegate alla richiesta di agibilità. Gli impianti sono regolarmente funzionanti.

La qualità dei materiali, degli impianti nonché lo stato di amnutenzione possono essere considerati discreti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati che vi hanno la residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2004 al 01/10/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Falsini Enrico	15/11/2004	102632	27772

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pubblicità Immobiliare Ancona	17/11/2004	26316	15893
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/07/2006</b> al <b>01/10/2025</b>	**** Omissis ****	<b>Ipoteca a garanzia mutuo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ottoni Cesare	24/07/2006	3495	1022
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pubblicità Immobiliare Ancona	28/07/2006	19691	4744
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/06/2025</b> al <b>01/10/2025</b>	**** Omissis ****	<b>Pignoramento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio giudiziario Corte di Appello Ancona	09/06/2025	2337	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pubblicità Immobiliare Ancona	27/06/2025	14185	10020
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 12/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 28/07/2006

Reg. gen. 27119691 - Reg. part. 4744

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 5,143 %

Rogante: Notaio Ottoni

Data: 24/07/2006

N° repertorio: 3495

N° raccolta: 1022

### **Trascrizioni**

- **Servitù non aedificandi**

Trascritto a ancona il 15/07/2010

Reg. gen. 15419 - Reg. part. 8820

Quota: 1/2

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

- **Servitù non aedificandi**

Trascritto a ancona il 15/07/2010

Reg. gen. 15419 - Reg. part. 8820

Quota: 1/2

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Pubblicità Immobiliare Ancona il 27/06/2025

Reg. gen. 14185 - Reg. part. 10020

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella, del NTC, 3186 del Fg 137 ricade all'interno della Lottizzazione " La Spina Prima" approvata con DCC n. 89/1996 e successive DCC n. 73/1998 e DCC n. 11/2009.

Dalle NTA PRG vigente l'area ricade:

#### ART. 16.1 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "C"

Si applicano i seguenti indici :

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 600 mq.

H max = 11.00 ml.

#### ART. 39.2 – ZONA VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI

Per tutte le aree zonizzate e coincidenti con i versanti interessati sia da lenti movimenti che da quelli più profondi quiescenti valgono le prescrizioni dettate nel precedente punto 39.1 delle NTA.

Per le aree di futuro insediamento, già individuate nella zonizzazione, qualora interagiscono con corpi di paleofrana o con aree marginali di questa, di volta in volta ed in relazione al contesto, dovrà essere comprovata la loro edificabilità con adeguata relazione geologica-tecnica.

In tali aree sono sconsigliati insediamenti intensivi o interventi antropici tali da alterarne l'equilibrio.

Le eventuali scelte progettuali saranno condotte sulla base di adeguate indagini geologico-tecniche idrogeologiche e sismologiche. Per le aree soggette a lottizzazione o a singola concessione l'indagine geologica-tecnica sarà a carico del privato.

### 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.

Lottizzazione "La Spina Prima", approvata con DCC n.89/1996, successiva DGC n. 266/1998 e successive DCC n.73/1998 e DCC n.11/2009

Permesso di Costruire N. 7034 del 26.02.20001

Variante al permesso di Costruire N. 23862 del 18.03.2003.

DIA ( denuncia inizio attività) per opere non ancora ultimate Prot. 44148 del 05.10.2044.

Denuncia fine lavori Prot. 49730 de 08.11.2004.

Certificato di Agibilità N. 5170 del 01.12.2004.

#### **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.

L'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e climatizzazione, l'impianto radiotelevisivo, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto gas, dei quali è dotato l'appartamento, hanno le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle imprese installatrici ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/1990 e allegate alla richiesta di agibilità.

## 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 Fabriano (AN) - Via Don Pasquale Merloni n. 6 c, piano 2°  
L'appartamento è parte di un edificio residenziale su tre livelli fuori terra e composto da sei unità, ognuna con accesso indipendente. In particolare l'accesso all'appartamento in questione avviene dalla strada attraverso un percorso esterno che conduce ad un portico (PT) per poi attraverso una scala accedere alla cantina sottostrada o al 2° piano dove è ubicato l'appartamento; ciò determina una discontinuità funzionale per le diverse ubicazioni degli ambienti. L'immobile si trova in una zona collinare e periferica della città di Fabriano; la costruzione fa parte di una lottizzazione completata nel 2004. Il Centro città è a circa 2 Km, percorribili in 5 minuti in auto e in 20 minuti a piedi. La zona non è dotata di servizi, è prossima ad un parco pubblico e vi è disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 3186, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Sub 15  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 122.000,00

STIMA CON IL METODO DEL VALORE UNITARIO

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari - II semestre 2024 - fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, si rileva che il valore medio al metro quadro delle unità immobiliari, vendute con destinazione residenziale con stato conservativo normale, nelle Zone Piano, Misericordia, ecc, che ricomprende Via Don Pasquale Merloni, individuata con Codice C2, riporta un valore medio qual è quello attribuibile all'immobile di cui trattasi di € 800 €/mq; essendo quotazioni riferite al II semestre 2024 è da ritenere che le stesse non abbiano avuto variazioni essendo il mercato in una fase stabile.

Dal Borsino Quotazioni Immobiliari - 2024 per abitazioni civili ubicate nella stessa Zona C2, così individuata dall'OMI, in stato di conservazione normale viene riportato un valore medio di 723 €/mq.

Dalla consultazione di offerte di vendita di appartamenti di civile abitazione nella stessa zona ( La Spina- Serraloggia ) e in condizioni normali si è desunto un valore medio di 950,00 €/mq.

Per maggior attendibilità della stima si procede mediando la media dei valori rilevati :

Quotazioni appartamenti zona C2 denominata anche La Spina/Serraloggia

Agenzia delle Entrate 2024 II Sem.                      800 €/mq

Borsino quotazioni Immobiliari                      723 €/mq

Si assume pertanto come valore unitario di un immobile con le stesse tipologie e caratteristiche della zona il valore medio di € 825,00 €/mq

**STIMA ANALITICA A REDDITO CAPITALIZZATO**

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari - II semestre 2024 - fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate con destinazione residenziale e stato conservativo normale, nella zona Codice C2 di Fabriano risulta che il valore medio della locazione è di 3,45 €/mq/mese.

Dal Borsino Quotazioni Immobiliari - 2024 per abitazioni civili nella zona C2 di Fabriano risulta un valore medio della locazione di 3,01 €/mq/mese.

Dalla consultazione di offerte nella zona per la locazione di abitazioni in stato di conservazione normale come quella di cui trattasi, si può prendere come riferimento un valore medio di 3,29 €/mq/mese

Mediando i valori soprarichiamati si ritiene che un canone lordo di € 3,25 €/mq/mese possa essere quello più vicino alla realtà attuale del mercato e tenuto conto delle spese in carico al proprietario quantificabili nella misura del 20%, il canone netto stimato e arrotondato diviene € 2,71€/mq mese.

Tenuto conto poi dei parametri intrinseci, delle caratteristiche costruttive, della posizione, dello stato di conservazione e di altri fattori di rischio dell'investimento il tasso di capitalizzazione (r), che si può assumere per l'immobile in esame, è pari al 4,00%.

Adottando la formula per il calcolo del Valore dell'immobile,  $V = C/r = \text{Canone netto annuo}/\text{tasso di capitalizzazione}$ :

il valore di stima per unità di superficie dell'immobile risulta:  $V = 2,71 \times 12 \times 100 / 4,00 = 813 \text{ €/mq}$ .

**MEDIA STIMA A VALORI UNITARI E ANALITICA per unità di superficie**

Stima Valori unitari 825,00 €/mq

Stima Analitica 813,00 €/mq

Valore Medio 819,00 €/mq

**CONCLUSIONI**

Premesso che:

a. il "giudizio di stima" è un fatto di previsione e non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico bensì un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione;

b. Il "giudizio di stima" si trasforma in dato storico quando diviene definitivo o accettato dalle parti in una trattativa;

c. i dati metrici sopra riportati sono stati unicamente utili alle metodologie di valutazione adottate;

d. compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" che possibilmente il bene potrebbe rappresentare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio";

alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, in:

€ 122.000,00 (centoventiduemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Don Pasquale Merloni n. 6 c, piano 2°	148,85 mq	819,00 €/mq	€ 122.000,00	100,00%	€ 122.000,00
Valore di stima:					€ 122.000,00



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.

Ancona, li 21/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Manarini Paolo



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Don Pasquale Merloni n. 6 c, piano 2°  
L'appartamento è parte di un edificio residenziale su tre livelli fuori terra e composto da sei unità, ognuna con accesso indipendente. In particolare l'accesso all'appartamento in questione avviene dalla strada attraverso un percorso esterno che conduce ad un portico (PT) per poi attraverso una scala accedere alla cantina sottostrada o al 2° piano dove è ubicato l'appartamento; ciò determina una discontinuità funzionale per le diverse ubicazioni degli ambienti. L'immobile si trova in una zona collinare e periferica della città di Fabriano; la costruzione fa parte di una lottizzazione completata nel 2004. Il Centro città è a circa a 2 Km, percorribili in 5 minuti in auto e in 20 minuti a piedi. La zona non è dotata di servizi, è prossima ad un parco pubblico e vi è disponibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 3186, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Sub 15  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella, del NTC, 3186 del Fg 137 ricade all'interno della Lottizzazione "La Spina Prima" approvata con DCC n. 89/1996 e successive DCC n. 73/1998 e DCC n. 11/2009. Dalle NTA PRG vigente l'area ricade: ART. 16.1 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "C" Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.45$   $IK = SC / SL = 0.30$   $SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 11.00 \text{ ml.}$   
ART. 39.2 - ZONA VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI Per tutte le aree zonizzate e coincidenti con i versanti interessati sia da lenti movimenti che da quelli più profondi quiescenti valgono le prescrizioni dettate nel precedente punto 39.1 delle NTA. Per le aree di futuro insediamento, già individuate nella zonizzazione, qualora interagiscono con corpi di paleofrana o con aree marginali di questa, di volta in volta ed in relazione al contesto, dovrà essere comprovata la loro edificabilità con adeguata relazione geologica-tecnica. In tali aree sono sconsigliati insediamenti intensivi o interventi antropici tali da alterarne l'equilibrio. Le eventuali scelte progettuali saranno condotte sulla base di adeguate indagini geologico-tecniche idrogeologiche e sismologiche. Per le aree soggette a lottizzazione o a singola concessione l'indagine geologica-tecnica sarà a carico del privato.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Via Don Pasquale Merloni n. 6 c, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 3186, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Sub 15	<b>Superficie</b>	148,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio è stato ultimato nel 2004 e l'immobile oggetto di stima è complessivamente in un normale stato conservativo in considerazione della zona e dell'anno di costruzione. La struttura non mostra alcun segno di instabilità, le finiture non mostrano deficienze se non i segni del tempo, gli infissi interni sono in buono stato, gli infissi esterni in particolare quelli rivolti a nord hanno necessità di interventi manutentivi; gli impianti elettrico, idrico, termico e sanitario sono funzionanti come pure l'impianto di climatizzazione. L'involucro esterno in mattoncini facciavista, i balconi ed il tetto sono in buon stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è parte di un edificio residenziale su tre livelli fuori terra e composto da sei unità, ognuna con accesso indipendente. In particolare l'accesso all'appartamento in questione avviene dalla strada attraverso un percorso esterno che conduce ad un portico (PT) per poi attraverso una scala accedere alla cantina sottostrada o al 2° piano dove è ubicato l'appartamento; ciò determina una discontinuità funzionale per le diverse ubicazioni degli ambienti. L'immobile si trova in una zona collinare e periferica della città di Fabriano; la costruzione fa parte di una lottizzazione completata nel 2004. Il Centro città è a circa a 2 Km, percorribili in 5 minuti in auto e in 20 minuti a piedi. La zona non è dotata di servizi, è prossima ad un parco pubblico e vi è disponibilità di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dagli esecutati che vi hanno la residenza.		

## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 28/07/2006

Reg. gen. 27119691 - Reg. part. 4744

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 5,143 %

Rogante: Notaio Ottoni

Data: 24/07/2006

N° repertorio: 3495

N° raccolta: 1022

- **Pignoramento**

Trascritto a Pubblicità Immobiliare Ancona il 27/06/2025

Reg. gen. 14185 - Reg. part. 10020

Quota: 1/1

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

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