



**Ing. MICHELE PIERSIMONI**

**SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATA**

Via Martiri della Libertà 19, 60044 Fabriano (AN)

CELL. 333/3307115

P.I. 02333520423

C.F. PRSMHL80C04B352T

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 145/2024**

**PERIZIA TECNICA E STIMA**

**LOTTO UNICO**

Ubicazione dell'immobile:

Comune di Fabriano (AN) – fraz. Nebbiano, 23

Fabriano, 10.12.2024

IL C.T.U. Ing. Piersimoni Michele



## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Piersimoni Michele, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. A-2886, con studio tecnico in Fabriano (AN) in via Martiri della Libertà,19 , è stato nominato C.T.U. dal G.E. dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona ed ha firmato il verbale di giuramento il giorno 09.09.2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 145/2024 relativamente all'immobile indicato al punto 3, sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Fabriano.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 16.09.2024, ha regolarmente convocato il debitore e il legale del creditore per la visita e le operazioni di sopralluogo, il quale è avvenuto in data 06.11.2024 (come da **verbale allegato al n. 2**).

## 3) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento di cui alla presente perizia consiste in un immobile a destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo), sito nel comune di Fabriano in Fraz. Nebbiano 23.

L'immobile ricade in area A6 (Nucleo Storico) secondo il PRG vigente del comune di Fabriano.

L'immobile principale consiste in un fabbricato realizzato in muratura e si sviluppa su due elevazioni per una superficie lorda totale di circa 215 m<sup>2</sup>.

Il piano primo avente destinazione d'uso residenziale risulta di circa 82mq calpestabili è accessibile sia dal retro mediante corte esclusiva che dalla strada principale mediante scala centrale in c.a.

Il piano terra risulta accessibile dalla strada principale con diversi accessi per ciascun locale che costituisce gli ambienti cantina e ripostiglio.

Tale piano risulta per il lato nord interamente contro-terra.

La superficie calpestabile dei locali denominati cantina e ripostiglio risulta di circa 61 m<sup>2</sup>; i suddetti locali risultano accessibili dalla via principale mediante ingressi autonomi.

**4) DIVISIBILITA' IN LOTTI**

Trattasi di immobile singolo ed indivisibile pertanto si procede con un unico lotto.



## 5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

- a) Immobile di civile abitazione identificato al NCEU Fg.24 Part.65 Sub.4 categoria catastale A/3 (A/3: Abitazione di tipo economico).

#### Completezza documentazione ex Art.567

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

#### a) Descrizione

L'immobile oggetto di perizia consiste in un immobile a destinazione residenziale, che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo), sito nel comune di Fabriano in Fraz. Nebbiano, 23.

L'immobile principale consiste in un fabbricato in muratura portante in pietrame facente parte di un aggregato edilizio sito nel centro della frazione di Nebbiano a circa 6km dal comune di Fabriano (primo centro abitato raggiungibile).

La frazione risulta disposta su un versante collinare ha una buona vista sul comune di Fabriano. L'immobile è disposto al centro dell'abitato e per la configurazione del borgo, non risulta di semplice accesso per i mezzi per la presenza di vie piuttosto strette e di pendenze acclivi.

L'immobile si sviluppa come un aggregato in linea con accrescimenti avvenuti presumibilmente in epoche differenti.

L'intonaco esterno è di scarsa qualità e presenta una zoccolatura ad intonaco grezzo a buccia d'arancia.

Internamente al piano terra/seminterrato sono collocati i locali cantine (dove trova allocazione un generatore con bruciatore a gasolio) e ripostiglio.

Tali locali risultano dotati di infissi esterni e finiture minimali in alcuni casi allo stato grezzo (ripostiglio).

L'accesso al piano superiore avviene mediante scala in latero-cemento disposta in posizione semi-centrale.

I solai di piano sono del tipo latero-cementizi ad eccezione dell'ultima porzione (ripostiglio) realizzati in putrelle e tavelloni.

Il piano primo presenta un disimpegno, una cucina tre camere, due bagni ed un ingresso accessibile da una corte esclusiva sul retro.

L'ultima porzione dove trova allocazione un ripostiglio è accessibile anch'essa dal retro.

Le finiture sono minimali ed economiche presumibilmente degli anni '60-'70.

I radiatori sono in ghisa ed allocati nelle nicchie sottostanti le finestre, la pavimentazione in piastrelle presumibilmente in monocottura e in alcuni locali in marmette.

Gli infissi quali finestre (vetro singolo) e persiane, sono in Alluminio, le porte sono in legno tamburate e talvolta presentano pannelli con vetri.

Le tamponature sono in laterizio ed intonacate, le porzioni in oggetto così come gli sporti di gronda non presentano a vista problematiche di infiltrazioni idriche.

L'illuminazione avviene mediante plafoniere centrali.

Il fabbricato di nota ha subito un intervento di rifacimento completo della copertura documentato all'interno della relazione tecnica allegata al deposito della pratica Denuncia di inizio Attività n.49289 del 29/10/2009 allegata alla presente.

Più dettagliatamente sono state posate travi in legno con sovrastante tavolato maschiato in legno, sono stati rifatti i cornicioni, è stata realizzata una soletta in conglomerato cementizio armato e sovrastante isolamento guaina e coppi di recupero (documentazione reperita dalla suddetta DIA).

Attualmente l'immobile non risulta occupato.

Non risultano spese condominiali



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- ✓ sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

a) Immobile di Civile Abitazione identificato come di seguito:

Fg.24 Part.65 Sub.4 immobile a destinazione abitazione di tipo economico categoria catastale A/3; la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta essere la seguente:

- ✓ L'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 20/07/2012 rep.77482/3760, trascritto in Ancona il 24/07/2012 al n.9851.
- ✓ Atto di compravendita del 15/12/2008 rep.108492/30789, trascritto in Ancona il 19/12/2008 al n.18119 di formalità.
- ✓ Per atto del 15/12/2008 rep.108492/30789, trascritto in Ancona il 19/12/2008 al n.18118 di formalità.
- ✓ Per atto notarile pubblico di compravendita del 04/12/1972 rep non indicati, trascritto in Ancona il 19/12/1972 al n.10789 di formalità.



## 6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

L'immobile oggetto di perizia è situato in Fraz. Nebbiano, 23 di Fabriano; area che ricade in zona A6 Nucleo Centro Storico (art.8.7) secondo il PRG del comune di Fabriano.

La qualità architettonico-edilizia del fabbricato risulta del tipo economica secondo le costruzioni edilizie dell'epoca, e non di eccessivo pregio vista la data di edificazione dell'immobile.

Riguardo ai servizi, l'edificio è localizzato in zona periferica al comune di Fabriano e comunque a circa 15 min di auto dal centro.

Risulta sufficientemente connesso ai centri limitrofi di Sassoferrato (circa 10 km) e Genga (circa 20km).

Internamente non risulta di semplice accesso per i mezzi per la presenza di vie piuttosto strette e di pendenze acclivi.

## 7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'immobile non risulta occupato.

**8) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- ✓ sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

a) Immobile di Civile Abitazione identificato come di seguito:

Fg.24 Part.65 Sub.4 immobile a destinazione abitazione di tipo economico categoria catastale A/3; la situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta essere la seguente:

- ✓ L'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 20/07/2012 rep.77482/3760, trascritto in Ancona il 24/07/2012 al n.9851 di formalità.
- ✓ Atto di compravendita del 15/12/2008 rep.108492/30789, trascritto in Ancona il 19/12/2008 al n.18119 di formalità.
- ✓ Per atto notarile pubblico di donazione del 15/12/2008 rep.108492/30789, trascritto in Ancona il 19/12/2008 al n.18118 di formalità.
- ✓ Per atto notarile pubblico di compravendita del 04/12/1972 rep non indicati, trascritto in Ancona il 19/12/1972 al n.10789 di formalità.



## 9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Per gli immobili in esame sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; si riportano di seguito le trascrizioni rilevate:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria n.2061 R.G. n.13743 del 24/07/2012 favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA con sede in Pergola (PU), atto notarile a rogito Ottoni Cesare, Notaio in Fabriano, in data 20/07/2012 rep. 7749/3761
- Ipoteca giudiziaria n.3353 R.G. n.21572 del 13/11/2018 favore: Ifis NPL, con sede in Venezia (VE), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona del 15/10/2016 rep. 1874

### Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare n.10648 R.G. n.14751 del 09/07/2024 favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Ancona, in data 05/07/2024 rep. 2453.

## 10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

### Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti del Comune di Fabriano, sono emersi i seguenti titoli abilitativi/pratiche tecniche:

- Denuncia di inizio Attività n.49289 del 29/10/2009 con relativi elaborati grafici (**allegati n.6**);

Per quanto concerne le pratiche edilizie sopra riportate, non risultano difformità per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia.

Si sottolinea, che l'immobile a tergo dell'intervento è stato soggetto a controllo da parte dell'ufficio tecnico del comune di Competenza in data 21/12/2010 risultando conforme ai lavori eseguiti (**allegato n.6\_5**).

### Conformità con la planimetria catastale

L'immobile risulta conforma alle planimetrie catastali esistenti redatte dal geom.Crocetti Riccardo.

## 11) EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato oggetto del presente Lotto di vendita risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967 ed è stato soggetto ad intervento di straordinaria manutenzione in data successiva al 2009 così come si evince dalla documentazione allegata alla presente perizia frutto di accesso agli atti presso il Comune di Fabriano (**Allegato 6**).

## 12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Per l'immobile di cui alla presente stima non era disponibile valido attestato di prestazione energetica.

Pertanto il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2l) del verbale di giuramento, ha redatto l'A.P.E. sulla base di:

- dati forniti dalla committenza o affittuari durante le operazioni di sopralluogo,
- dati rilevati da pratiche edilizie depositate in comune
- indagini e rilievi condotti sui fabbricati durante i sopralluoghi.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e dalle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione dell'immobile in esame.

La classe energetica risultante dalle analisi condotte è:

- **classe G.**

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche viene allegato alla documentazione per il Giudice, pronto per l'atto notarile di vendita (**Allegato n. 9**).

## 13) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 1° semestre 2024 (le ultime ad oggi disponibili) e riferite ad immobili a destinazione commerciale nel Comune di Fabriano in zona Extraurbana frazioni minori, cod. fascia R cod. zona R1, danno valori variabili da 425 a 630 €/mq di superficie lorda per abitazioni civili in stato conservativo normale e valori da 345 a 480 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico e valori variabili da 170 a 220 €/mq di superficie lorda per magazzini in stato conservativo normale e valori variabili da 240 a 340 €/mq di superficie lorda per box.

## 15) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE E PROBLEMI SEGNALATI

L'immobile si trova in uno stato manutentivo sufficiente la copertura ha subito un rifacimento totale negli anni 2009-2010.

Le finiture così come le dotazioni impiantistiche sono essenziali e datate.

Gli infissi sono in alluminio e di scarsa qualità dal punto di vista termico.

Il fabbricato non è dotato di coibentazione idonea e privo di fonti rinnovabili.

Gli intonaci esterni, così come la tinteggiatura, necessitano di una revisione anche in virtù di alcune lievi lesioni e filature presumibilmente derivanti dagli eventi sismici più recenti.

I locali al piano terra risultano quasi totalmente privi di finiture.

## 16) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Ing. Piersimoni Michele, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza, della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di

conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, del periodo di costruzione in rapporto alla data di entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. per zone simili, degli elementi di svalutazione indicati al punto 15, del momento ancora difficile del mercato immobiliare, nonché di tutto quanto sopra esposto, per l'immobile del presente lotto di vendita individuato catastalmente come segue:

### LOTTO UNICO

- a) Immobile di civile abitazione identificato al NCEU Fg.24 Part.65 Sub.4 categoria catastale A/3 (A/3: Abitazione di tipo economico) con corte esclusiva.

Valore di stima a tergo delle decurtazioni di cui al punto precedente e sulla base delle caratteristiche del costruito :

euro 72.000,00

Fabriano, 10.12.2024

IL C.T.U.  
Ing. Piersimoni Michele

ALLEGATI :

- 1 Ricevuta della raccomandata e della PEC inviate al debitore e al legale del creditore di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili.
- 2 Verbale di sopralluogo
- 3 Visure
  - 3.1 Attuali
  - 3.2 Storiche
- 4 Planimetrie catastali
  - 4.1 Elaborato Planimetrico
- 5 Estratto di mappa catastale
- 6 Pratica di accesso agli atti
  - 6.1 Pratica DIA 49289 del 29/10/2009
  - 6.2 Elaborati Grafici e Pratica DIA 49289 del 29/10/2009
  - 6.3 Documentazione Fotografica
  - 6.4 Fine lavori certificata
  - 6.5 Sopralluogo ed esito
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Carta di identità
- 9 APE – Attestato di prestazione energetica
- 10 Trascrizioni - Iscrizioni
  - 10.1 Trascrizione R.G. n.13742 - Compravendita
  - 10.2 Iscrizione R.G. n.13743
  - 10.3 Iscrizione R.G. n.21572
  - 10.4 Trascrizione R.G. n.14751
  - 10.5 Elenco sintetico delle Formalità

La presente perizia viene presentata telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato.

Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, al debitore e al legale del creditore.

Detta documentazione viene presentata nel rispetto delle prescrizioni del Giudice riportate nel verbale di giuramento.

