

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Camilletti Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23

Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 72.673,40	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 48.035,00	26



All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Camilletti Anna Maria, con studio in Via Cavour, 48/50 - 60033 - Chiaravalle (AN), email andrea.piombetti@libero.it, PEC annamaria.camilletti@ingpec.eu, Tel. 071 74 50 872, Fax 071 74 50 872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 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 VICOLO PRIMO DEL PIANO, 31, piano 2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, , piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA VICOLO PRIMO DEL PIANO, 31, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene 1 è un appartamento situato al piano secondo e ultimo di una palazzina residenziale nel centro storico della città di Fabriano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

L'appartamento ha quattro lati esterni che si affacciano verso Nord/Est, Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest e si trova all'ultimo piano.

Solo una parte del prospetto Sud/Ovest confina con un'altra unità immobiliare di altra proprietà.

Al piano sottostante confina con altro appartamento di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	99,90 mq	122,30 mq	1	122,30 mq	2,66 m	2°
Cantina	20,00 mq	25,80 mq	0,3	7,74 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,04 mq		

Il bene 1 è costituito da un appartamento situato al piano secondo e da una cantina situata al piano terra. Nell'immobile è presente l'atrio e il vano scala comune. La scala è costituita da un'unica rampa con un pianerottolo intermedio per l'accesso al piano primo (All. 3 - Foto 06). Nell'allegato 1 è riportato il rilievo delle planimetrie dell'appartamento e della cantina (unità immobiliare oggetto di stima).

L'appartamento è suddiviso tra zona giorno e zona notte disposte su due livelli e collegate da 4 gradini posti tra il disimpegno 1 e il disimpegno 2 con un dislivello di circa 65 cm (All. 3 - Foto 17).

E' composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un locale tecnico, tre disimpegni, due camere e due bagni di cui uno con antibagno. Non sono presenti balconi.

La cantina si trova al piano terra e ci si accede dall'atrio del vano scala (All. 3 - Foto 27).

E' costituita da due locali comunicanti tra loro.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria dell'appartamento e della cantina (vedi allegato 1) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature. Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso si ha che •la superficie coperta abitabile è conteggiata al 100%, •la superficie della cantina al 30%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1983 al 25/05/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 1356/1357, Sub. 3/2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7,0 Rendita € 0,18 Piano T-2
Dal 25/05/1983 al 18/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 1356/1357, Sub. 3/2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7,0 VANI Rendita € 0,18

		Piano T-2
Dal 18/05/1984 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 1, Part. 1356/1357, Sub. 3/2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7,0 vani Rendita € 0,18 Piano T-2
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 3/2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7,0 vani Rendita € 0,18 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 02/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 3/2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 7,0 vani Rendita € 238,60 Piano T-2
Dal 02/07/2001 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5 Categoria A5 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 221,56 Piano T-2
Dal 05/07/2001 al 03/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 241,70 Piano T-2
Dal 03/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 241,70 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 07/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 241,70 Piano T-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che il numero civico attuale è il n. 31 e non 58/60.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal e			
	136	1356/13 57	6/5		A4	5	6,5 vani	123 mq	241,7 €	T-2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 02/07/2001.

Si è riscontrata la DIFFORMITA' tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1 rilievo appartamento/cantina e Allegato 3 planimetria catastale).

In particolare è diversa la distribuzione interna dei locali dell'appartamento e al reale risultano presenti alcune finestre in più.

Per un maggior approfondimento è stata reperita anche la planimetria catastale antecedente al 2001 che risale al 19/01/1949 (all. 3).

Dal confronto delle due planimetria si ritiene che la planimetria più recente contenga delle imprecisioni grafiche per quanto riguarda la posizione delle finestre, le quali risultano meglio definite nella planimetria del 1949.

Per regolarizzare le difformità rilevate è necessario effettuare l'aggiornamento catastale. In base alle ultime normative catastali si dovrà separare la cantina dall'appartamento, costituendo n. 2 planimetrie distinte.

I costi per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

spese per diritti catastali = 100,00 Euro

spese per tecnico = 800,00 Euro

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, attualmente abitato dal proprietario, si trova in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene 1 è inserito in un edificio costituito anche da altre unità immobiliari.

Le parti comuni oltre le strutture comprendono: l'ingresso al piano terra e il vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo con cantina al piano terra.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà è a forma pressoché rettangolare.

L'APPARTAMENTO si presenta in discrete condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: Si rinvencono pareti esterne su quattro lati dell'appartamento così esposte:

Soggiorno/ingresso verso Nord, la cucina a S/O e le camere verso Sud.

Le vedute sono presenti su tutti i lati con solo finestre e non sono presenti balconi.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è variabile (cfr Allegato 1 rilievo).

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante in muratura di mattoni.

SOLAI: i solai sono in legno.

COPERTURA: la copertura è il soffitto dell'appartamento. In legno a due falde inclinate, all'interno è controsoffittata.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore giallo.

PARETI INTERNE: In mattoni, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate; nei bagni e nella cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono parquet in tutti i locali tranne che nei bagni, nella cucina e nel locale tecnico dove sono in piastrelle di ceramica.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre in pvc di colore bianco con vetri doppi e persiane di color legno.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono di colore legno completamente opache.

SCALE E ASCENSORI: L'appartamento si sviluppa in un unico piano diviso in due zone con un dislivello di circa 65 cm. Si trova al 2° piano ed è raggiungibile dalla scala condominiale. Non è presente l'ascensore.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico e del gas con contratti delle singole utenze.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una normale distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori. L'impianto idrico sottotraccia è allacciato all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia termica a metano posizionata nel locale tecnico (come indicato in planimetria).

POSTO AUTO: Assente

CANTINA: E' presente una cantina con due locali con accesso direttamente dall'atrio condominiale al piano terra. Non sono presenti finiture quali pavimenti e tinteggiature ma i locali sono al grezzo con soffitto in legno a vista. E' presente il solo impianto elettrico realizzato a vista e il punto di allaccio dell'impianto idrico all'acquedotto.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni: atrio e scala.

Non è attiva nessuna gestione condominiale da parte di un amministratore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente abitato dal proprietario esecutato Sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1983 al 18/05/1984	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONINO GIACALONE di Fabriano	25/05/1983	43662	13779

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Ipoteche di Ancona	01/06/1983	6921	4948
		Registrazione			
Dal 18/05/1984	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano	01/06/1983	988	197
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONINO GIACALONE di Fabriano	18/05/1954	44761	13987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	01/06/1984	7723	5411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è riportato nell'allegato 7 della perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Isritto a ancona il 28/01/2004

Reg. gen. 1842 - Reg. part. 324

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.000,00

Rogante: Notaio Ottoni Mario

Data: 23/01/2004

N° repertorio: 110399

N° raccolta: 12477

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 12/12/2023 ai nn. 27160/3491 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 17/10/2007

Reg. gen. 27607 - Reg. part. 6909

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 15.033,65

Rogante: Tribunale di Fabriano

Data: 10/10/2007

N° repertorio: 526

N° raccolta: 2007

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99

Iscritto a Ancona il 19/11/2009

Reg. gen. 25380 - Reg. part. 5998

Quota: 1/1

Importo: € 90.730,94

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 45.365,47

Rogante: agente della riscossione per la provincia di Ancona

Data: 18/11/2009

N° repertorio: 31671

N° raccolta: 2009

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)

Iscritto a Ancona il 12/12/2013

Reg. gen. 19151 - Reg. part. 3225

Quota: 1/1

Importo: € 68.556,90

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 34.278,45

Rogante: Equitalia centro s.p.a.

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 286

N° raccolta: 313

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 22/01/2024

Reg. gen. 1154 - Reg. part. 833

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA A3 corrispondente alle borgate dei vicoli del Piano, di Sant'Agata, delle Gioie e di Via Fratti. (in cartografia Zona C)

Art. 8.4 - Centro Storico - A3 delle N.T.A. del PRG (cfr. Allegato 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Fabriano non sono risultati documenti urbanistici relativi all'immobile oggetto di perizia.

L'immobile risale alle costruzioni d'epoca della città di Fabriano e sicuramente è antecedente alla seconda guerra mondiale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la conformità urbanistica si fa riferimento alla planimetria catastale.

Dovendo riferirsi alla documentazione catastale per mancanza di pratiche edilizie sia antiche che recenti, si ritiene che l'unità immobiliare risulti conforme per quanto attiene le principali strutture portanti: pareti perimetrali esterne e muri portanti interni in muratura, nonché per le aperture su detti muri, mentre risulta **DIFFORME** per quanto attiene alla distribuzione interna architettonica.

Pertanto, è necessario effettuare una pratica in sanatoria edilizia che non attiene però alle strutture portanti.

Il costo per tale procedura è circa il seguente:

spese per sanzione = 1.000,00 Euro

spese per tecnico = 1.500,00 Euro

Non sono state consegnate alla sottoscritta le dichiarazioni di conformità degli impianti.

APE: Dalla ricerca effettuata presso la Regione Marche non si ha avuto riscontro dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile foglio 136 part. 1356 sub 6 graffata con part. 1357 sub. 5 Comune Fabriano.

Si è pertanto provveduto a redigere e depositare alla Regione Marche il suddetto Attestato. (Allegato 6)



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, , piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene 2 è un edificio isolato destinato a MAGAZZINO ad un solo piano: piano TERRA e circondato da una corte (ente urbano). Si trova nella frazione Rocchetta nel territorio agricolo della città di Fabriano. Si arriva alla proprietà attraverso un sottopasso alla ferrovia (All. 9 Foto 01)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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)

Il bene 2 è un bene personale.

Nell'atto di acquisto del 12/10/2000 è riportato che il Sig. **** Omissis **** pur essendo coniugato in regime di comunione legale, l'acquisto fatto non rientra nella comunione dei beni tra coniugi in quanto pagato con denaro suo personale.

CONFINI

Il magazzino ha tutti quattro lati esterni che si affacciano verso Nord/Est, Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest. Il lotto confina con altre particelle di altre proprietà, con la ferrovia e con la strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	184,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	3,00 m	Terra
Cortile	404,00 mq	404,00 mq	0,05	20,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				225,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,20 mq		

Il bene 2 è costituito da un edificio ad un solo piano destinato a magazzino. L'immobile si trova all'interno di una corte che lo circonda in tutti i lati.

Nell'allegato 8 è riportato il rilievo planimetrico del magazzino (unità immobiliare oggetto di stima).

Nell'immobile sono presenti 2 locali direttamente collegati tra loro ed un bagno.

L'ingresso ai locali avviene attraverso 4 aperture. Tutte le pareti sono finestrate.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria del magazzino (vedi allegato 8) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature. Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguglio.

In particolare in questo caso si ha che •la superficie coperta a magazzino è conteggiata al 100%, •la superficie della corte al 5%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C6 Cl.6, Cons. 178 mq Rendita € 0,62 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C6 Cl.6, Cons. 178 mq Rendita € 0,59 Piano T
Dal 21/04/2000 al 21/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C2 Cl.4, Cons. 188 mq

		Rendita € 194,19 Piano T
Dal 21/04/2000 al 12/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C2 Cl.8, Cons. 188 mq Rendita € 388,38 Piano T
Dal 12/10/2000 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C2 Cl.8, Cons. 188 mq Rendita € 388,38 Piano T
Dal 04/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C2 Cl.8, Cons. 188 mq Rendita € 388,38 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 121, Part. 80 Categoria C2 Cl.8, Cons. 188 mq Superficie catastale 207 mq Rendita € 388,38 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli 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
	121	80			C2	8	188 mq	207 mq	388,38 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 21/04/2000.

Si è riscontrata la DIFFORMITA' tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr

Allegato 8 rilievo planimetrico e Allegato 10 planimetria catastale).

In particolare è diversa la divisione interna tra i due locali e la distribuzione delle aperture esterne.

Inoltre è stato realizzato un aumento di superficie destinato a bagno. Quest'ultimo non regolare dal punto di vista urbanistico pertanto dovrà essere rimosso.

Per regolarizzare le difformità rilevate è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

spese per diritti catastali = 50,00 Euro

spese per tecnico = 400,00 Euro

Dalla visura al Catasto Terreni (all. 10) dell'unità identificata al Foglio 121 particella 80, questa risulta essere una particella con qualità: ENTE URBANO di superficie 609 mq dal 19/02/2003. Tale superficie comprende il fabbricato e la corte circostante.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si trova in uno scarso stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene 2 oggetto di stima è costituito da un edificio ad un solo piano.

L'edificio ha una forma ad L.

IL MAGAZZINO si presenta in scarse condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: Si rinvencono pareti esterne su tutti i quattro lati.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 3,09m e 2,96m (cfr Allegato 8 rilievo).

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura mista con travi e pilastri in c.a. e pareti in blocchi di calcestruzzo.

SOLAIO COPERTURA: la copertura piana è in c.a.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato sono in parte intonacate e in parte con i blocchi in cls a vista.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Il pavimento interno è in battuto di cemento.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti infissi in ferro.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico e idrico.

L'impianto elettrico è realizzato a vista e presenta una basilare distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il magazzino è attualmente utilizzato dall'esecutato che lo usa come deposito di materiale e macchinari che impiegava per la sua attività lavorativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO OTTONI MARIO	12/10/2000	103928	11630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	20/10/2000	19692	12954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è riportato nell'allegato 13 della perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 22/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a ancona il 14/04/2006
 Reg. gen. 10098 - Reg. part. 2251
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 90.000,00
 Rogante: Notaio Falsini Enrico
 Data: 11/04/2006
 N° repertorio: 105514
 N° raccolta: 28878
- Ipoteca Giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 17/10/2007
 Reg. gen. 27607 - Reg. part. 6909

Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.033,65
Rogante: Tribunale di Fabriano
Data: 10/10/2007
N° repertorio: 526
N° raccolta: 2007

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99

Iscritto a Ancona il 19/11/2009
Reg. gen. 25380 - Reg. part. 5998
Quota: 1/1

Importo: € 90.730,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.365,47

Rogante: agente della riscossione per la provincia di Ancona
Data: 18/11/2009
N° repertorio: 31671
N° raccolta: 2009

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973)

Iscritto a Ancona il 12/12/2013
Reg. gen. 19151 - Reg. part. 3225
Quota: 1/1

Importo: € 68.556,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.278,45

Rogante: Equitalia centro s.p.a.
Data: 14/11/2013
N° repertorio: 286
N° raccolta: 313

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 22/01/2024
Reg. gen. 1154 - Reg. part. 833
Quota: 1/1

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA Ea - Art. 29.1 - Zona agricola Ea- e art. 29.5 zona agricola: criteri e linee guida Allegato "A" delle N.T.A. del

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Fabriano sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 4839 del 22/06/1967 per la costruzione di un locale ad uso magazzino a nome del sig. **** Omissis ****. La licenza si riferisce al locale denominato magazzino 2 nella presente perizia.
- Licenza di costruzione n. 1093 del 21/03/1968 per la costruzione di un locale ad uso magazzino agricolo a nome del sig. **** Omissis ****. La licenza si riferisce al locale denominato magazzino 1 nella presente perizia.

Per la conformità urbanistica si fa riferimento agli elaborati grafici contenuti nelle due pratiche edilizie, ognuna rispettivamente per la parte di competenza.

Il magazzino risulta DIFFORME dal punto di vista edilizio.

In particolare è diversa la divisione interna tra i due locali e la distribuzione delle aperture esterne. Inoltre è stato realizzato un aumento di superficie destinato a bagno non presente nelle licenze autorizzate.

E' pertanto necessario regolarizzare le difformità.

- 1- Il bagno dovrà essere rimosso.
- 2- La diversa distribuzione interna e delle aperture esterne dovrà essere regolarizzata con una pratica in sanatoria

Il costo per tale procedura è circa il seguente:

- spese per sanzione = 1.000,00 Euro
- spese per tecnico = 1.500,00 Euro

Non sono state consegnate alla sottoscritta le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA VICOLO PRIMO DEL PIANO, 31, piano 2
 Il bene 1 è un appartamento situato al piano secondo e ultimo di una palazzina residenziale nel centro storico della città di Fabriano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 76.073,40
 La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 2° Semestre 2023, per il comune di Fabriano (AN), per la zona indicata come Centrale/CENTRO STORICO, (codice di zona B1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni CIVILI con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq MINIMO pari a 470,00 €/mq e MASSIMO pari a 700,00 €/mq.
 Il valore normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile mediante il valore $K=(K1+3*K2)/4=(0.5+3*0.5)/4=0.5$ definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie) $K1=0.5$ (da 70 a 120 mq) e (livello di piano) $K2=0,5$ è pari al Valore "normale" unitario = $470,00 + (700,00 - 470,00) \times 0,5$ mq = € 585,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - VIA VICOLO PRIMO DEL PIANO, 31, piano 2	130,04 mq	585,00 €/mq	€ 76.073,40	100,00%	€ 76.073,40
Valore di stima:					€ 76.073,40

Valore di stima: € 76.073,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	900,00	€

Valore finale di stima: € 72.673,40

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, , piano Terra
Il bene 2 è un edificio isolato destinato a MAGAZZINO ad un solo piano: piano TERRA e circondato da una corte (ente urbano). Si trova nella frazione Rocchetta nel territorio agricolo della città di Fabriano. Si arriva alla proprietà attraverso un sottopasso alla ferrovia (All. 9 Foto 01)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 80, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.485,00
La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 2° Semestre 2023, per il comune di Fabriano (AN), per la zona indicata come Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI, (codice di zona R1 con tipologia prevalente e destinazione non presente), per la tipologia Laboratori con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignato) i valori di riferimento a mq MINIMO pari a 210,00 €/mq e MASSIMO pari a 265,00 €/mq.
Il valore normale unitario che si considera è il valore medio pari a $(210,00 + 265,00) \times 0,5 \text{ mq} = € 237,50$ euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, , piano Terra	225,20 mq	237,50 €/mq	€ 53.485,00	100,00%	€ 53.485,00
				Valore di stima:	€ 53.485,00

Valore di stima: € 53.485,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	450,00	€
Costo per demolizione manufatto	2500,00	€

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.

Chiaravalle, li 07/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Camilletti Anna Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - All. 0 - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 - Rilievo Bene 1
- ✓ N° 2 Foto - all. 2 Documentazione fotografica bene 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. 3 - documentazione catastale bene 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4 - documentazione urbanistica bene 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 5 - Quotazioni immobiliari bene 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - Attestato di Prestazione Energetica bene 1
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - All. 7
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8 Rilievo bene 2
- ✓ N° 9 Foto - all. 9 Documentazione fotografica bene 2
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - All. 10 - documentazione catastale bene 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11 - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12 - Quotazioni immobiliari bene 2
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - All. 13

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA VICOLO PRIMO DEL PIANO, 31, piano 2
Il bene 1 è un appartamento situato al piano secondo e ultimo di una palazzina residenziale nel centro storico della città di Fabriano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA A3 corrispondente alle borgate dei vicoli del Piano, di Sant'Agata, delle Gioie e di Via Fratti. (in cartografia Zona C) Art. 8.4 - Centro Storico - A3 delle N.T.A. del PRG (cfr. Allegato 4).

Prezzo base d'asta: € 72.673,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, , piano Terra
Il bene 2 è un edificio isolato destinato a MAGAZZINO ad un solo piano: piano TERRA e circondato da una corte (ente urbano). Si trova nella frazione Rocchetta nel territorio agricolo della città di Fabriano. Si arriva alla proprietà attraverso un sottopasso alla ferrovia (All. 9 Foto 01)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 80, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA Ea - Art. 29.1 - Zona agricola Ea- e art. 29.5 zona agricola: criteri e linee guida Allegato "A" delle N.T.A. del PRG (cfr. Allegato 11).

Prezzo base d'asta: € 48.035,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.673,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - VIA VICOLO PRIMO DEL PIANO, 31, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1356/1357, Sub. 6/5, Categoria A4	Superficie	130,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente abitato dal proprietario, si trova in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene 1 è un appartamento situato al piano secondo e ultimo di una palazzina residenziale nel centro storico della città di Fabriano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è attualmente abitato dal proprietario esecutato Sig. **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.035,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, , piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 80, Categoria C2	Superficie	225,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si trova in uno scarso stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene 2 è un edificio isolato destinato a MAGAZZINO ad un solo piano: piano TERRA e circondato da una corte (ente urbano). Si trova nella frazione Rocchetta nel territorio agricolo della città di Fabriano. Si arriva alla proprietà attraverso un sottopasso alla ferrovia (All. 9 Foto 01)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il magazzino è attualmente utilizzato dall'esecutato che lo usa come deposito di materiale e macchinari che impiegava per la sua attività lavorativa.		