

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sparapani Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	17



Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Lotto 3	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.476,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.762,00	35





Firmato Da: ENRICO SPARAPANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5204240d0070689c



All'udienza del 13/09/2024, il sottoscritto Ing. Sparapani Enrico, con studio in Corso Mazzini, 170 - 60121 - Ancona (AN), email enrico.sparapani@customstudio.eu, PEC enricosparapani@pec.studiosparapani.it, Tel. 07152781, Fax 071 52 781, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 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 Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.339308-12.901140)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.339308-12.901140)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.339308-12.901140)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIALDINI -VICOLO SECONDO N.6, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km.

L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pannelli in laterizio e coppi.

L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 15 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal soggiorno. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/11/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Perla Fradeani

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.

In data 16/09/2024 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n. 180/2024 a carico della Società **** Omissis **** avente ad oggetto gli immobili siti a Fabriano, identificati al Foglio 120, mappale 227, sub 15, sub 16 e sub 17.

Il 16/10/2024, il debitore risultava irreperibile e pertanto non è stato possibile effettuare in data 08/10/2024 l'accesso agli immobili, che sembravano essere abbandonati.

In data 18/11/2024, mi sono recato presso gli immobili pignorati, unitamente al Custode giudiziario Dott.ssa Perla Fradeani, per effettuare un secondo accesso con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica, non rinvenendo la presenza del legale rappresentante della Società **** Omissis ****, né di un suo delegato, iniziava l'operazione di sostituzione della serratura dei tre immobili pignorati.

L'immobile con foglio 120 particella 227 sub 16 si rivelava libero da persone, mentre all'interno degli immobili con foglio 120 particella 227 sub 15 e sub 17 si rinveniva la presenza di due occupanti, che a seguito dell'intervento della forza pubblica lasciavano volontariamente e spontaneamente liberi gli immobili, si concludevano pertanto le operazioni di sostituzione delle serrature.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIALDINI -VICOLO SECONDO N.6, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km.

L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pannelli in laterizio e coppi.

L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo.



L'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal locale cucina. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/11/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Perla Fradeani

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.

In data 16/09/2024 il sottoscritto è stata nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n. 180/2024 a carico della Società **** Omissis **** avente ad oggetto gli immobili siti a Fabriano, identificati al Foglio 120, mappale 227, sub 15, sub 16 e sub 17.

Il 16/10/2024, il debitore risultava irreperibile e pertanto non è stato possibile effettuare in data 08/10/2024 l'accesso agli immobili, che sembravano essere abbandonati.

In data 18/11/2024, mi sono recato presso gli immobili pignorati, unitamente al Custode giudiziario Dott.ssa Perla Fradeani, per effettuare un secondo accesso con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica, non rinvenendo la presenza del legale rappresentante della Società **** Omissis ****, né di un suo delegato, iniziava l'operazione di sostituzione della serratura dei tre immobili pignorati.

L'immobile con foglio 120 particella 227 sub 16 si rivelava libero da persone, mentre all'interno degli immobili con foglio 120 particella 227 sub 15 e sub 17 si rinveniva la presenza di due occupanti, che a seguito dell'intervento della forza pubblica lasciavano volontariamente e spontaneamente liberi gli immobili, si concludevano pertanto le operazioni di sostituzione delle serrature.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIALDINI -VICOLO SECONDO N.6, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km.

L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pannelle in laterizio e coppi.

L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i

successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 17 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno, angolo cottura e ripostiglio, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno collegati da un disimpegno. E' presente una cantina ad uso esclusivo situata al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/11/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Perla Fradeani

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.

In data 16/09/2024 il sottoscritto è stata nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n. 180/2024 a carico della **** Omissis **** avente ad oggetto gli immobili siti a Fabriano, identificati al Foglio 120, mappale 227, sub 15, sub 16 e sub 17.

Il 16/10/2024, il debitore risultava irreperibile e pertanto non è stato possibile effettuare in data 08/10/2024 l'accesso agli immobili, che sembravano essere abbandonati.

In data 18/11/2024, mi sono recato presso gli immobili pignorati, unitamente al Custode giudiziario Dott.ssa Perla Fradeani, per effettuare un secondo accesso con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica, non rinvenendo la presenza del legale rappresentante della Società **** Omissis ****, né di un suo delegato, iniziava l'operazione di sostituzione della serratura dei tre immobili pignorati.

L'immobile con foglio 120 particella 227 sub 16 si rivelava libero da persone, mentre all'interno degli immobili con foglio 120 particella 227 sub 15 e sub 17 si rinveniva la presenza di due occupanti, che a seguito dell'intervento della forza pubblica lasciavano volontariamente e spontaneamente liberi gli immobili, si concludevano pertanto le operazioni di sostituzione delle serrature.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si conferma la correttezza della certificazione del Notaio Barbagallo e non sussistono formalità successive alla relazione suddetta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Est con il vicolo secondo a nord-Ovest con viale Pietro Serafini.
Ad est e ovest è in aderenza con altri edifici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,73 m	1
Terrazza	26,75 mq	32,30 mq	0,2	6,46 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2005 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 227, Sub. 15 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2.5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 29/11/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 227, Sub. 15 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2.5

	Superficie catastale 54 mq Rendita € 129,11 Piano 1
--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	120	227	15		A3	4	2.5	54 mq	129,11 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza dell'antibagno e una diversa collocazione dell'ingresso rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti.

L'appartamento, ristrutturato nel 2007, non presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in buono stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate in tonalità giallo, arancione e rosa, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. Il soffitto della zona cucina, di colore bianco, presenta lievi distacchi di tinteggiatura.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in buono stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono in un vano scale e di un corridoio al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in muratura a mattoni pieni;

Strutture verticali: muratura portante;

Copertura: in legno a due falde con manto in coppi;

Scala condominiale: struttura in c.a. rivestita in marmo e balaustra in metallo;

Pareti esterne dell'edificio: Mattoni pieni con paramento intonacato;

Caratteristiche e finiture dell'appartamento

Infissi esterni: in legno con doppio vetro;

Infissi interni: in legno tamburato;

Tramezzature interne: tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle di ceramica;

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica;

Plafoni: solai in cannocciato;

Porta di ingresso: tipo blindato;

Impianto gas, idrico ed elettrico: esistente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALSINI ENRICO	01/12/2005	16448	29553
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Fabriano il 01/12/2005
 Reg. gen. 29554 - Reg. part. 7821
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Fabriano il 06/04/2007
 Reg. gen. 9812 - Reg. part. 2338
 Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 23/06/2010

Reg. gen. 13369 - Reg. part. 3227

Importo: € 216.816,23

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 28/05/2013

Reg. gen. 8957 - Reg. part. 1392

Importo: € 87.731,13

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 18/09/2015

Reg. gen. 15115 - Reg. part. 2353

Importo: € 0,00

Formalità a carico della procedura

Note: Non sono riuscito a reperire informazioni precise sull'ammontare dell'importo.

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Fabriano il 01/12/2005

Reg. gen. 29553 - Reg. part. 16448

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 14/08/2024

Reg. gen. 18168 - Reg. part. 13197

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quote**

Iscritto a Fabriano il 06/10/2006

Reg. gen. 25754 - Reg. part. 4552

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fabriano l'aera, dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata come "zona B2" di completamento.

E' presente un vincolo, legge Galasso dei fiumi (Gli immobili oggetto di perizia sono esenti da tale vincolo).

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta difformità rispetto al progetto visionato al Comune di Fabriano. In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza dell'antibagno e la portafinestra di accesso al terrazzo esclusivo risulta avere un'area minore rispetto a quella rappresentata nella variante edilizia. Pertanto la verifica dei requisiti illuminotecnici non risulta soddisfatta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Opere relative alla fusione e frazionamento per la realizzazione di n.4 appartamenti.
Denuncia di inizio attività n.20985 del 13/05/2005
Denuncia di inizio attività n.20199 del 08/05/2006 (variante)
Agibilità n.59 del 2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un amministratore di condominio e spese condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si conferma la correttezza della certificazione del Notaio Barbagallo e non sussistono formalità successive alla relazione suddetta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Est con il vicolo secondo a nord-Ovest con viale Pietro Serafini.
Ad est e ovest è in aderenza con altri edifici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,40 mq	39,25 mq	1	39,25 mq	2,70 m	1
Terrazza	32,70 mq	37,60 mq	0,2	7,52 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				46,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2005 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 227, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2.5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 29/11/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 227, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2.5

		Superficie catastale 48 mq Rendita € 129,11 Piano 1
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	227	16		A3	4	2.5	48 mq	129,11 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza dell'antibagno.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti.

L'appartamento, ristrutturato nel 2007, presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in buono stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate in tonalità giallo, bianco e rosa, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. Il soffitto della zona cucina e di una porzione del bagno, di colore bianco, presenta una vistosa infiltrazione dovuta da acqua meteorica proveniente dalla copertura.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in buono stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono in un vano scale e di un corridoio al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in muratura a mattoni pieni;

Strutture verticali: muratura portante;

Copertura: in legno a due falde con manto in coppi;

Scala condominiale: struttura in c.a. rivestita in marmo e balaustra in metallo;

Pareti esterne dell'edificio: Mattoni pieni con paramento intonacato;

Caratteristiche e finiture dell'appartamento

Infissi esterni: in legno con doppio vetro;

Infissi interni: in legno tamburato;

Tramezzature interne: tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle di ceramica;

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica;

Plafoni: solai in canniccato;

Porta di ingresso: tipo blindato;

Impianto gas, idrico ed elettrico: esistente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALSINI ENRICO	01/12/2005	16448	29553
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Fabriano il 01/12/2005
 Reg. gen. 29554 - Reg. part. 7821
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Fabriano il 06/04/2007
 Reg. gen. 9812 - Reg. part. 2338
 Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 23/06/2010

Reg. gen. 13369 - Reg. part. 3227

Importo: € 216.816,23

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 28/05/2013

Reg. gen. 8957 - Reg. part. 1392

Importo: € 87.731,13

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 18/09/2015

Reg. gen. 15115 - Reg. part. 2353

Importo: € 0,00

Formalità a carico della procedura

Note: Non sono riuscito a reperire informazioni precise sull'ammontare dell'importo.

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Fabriano il 01/12/2005

Reg. gen. 29553 - Reg. part. 16448

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 14/08/2024

Reg. gen. 18168 - Reg. part. 13197

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quote**

Iscritto a Fabriano il 06/10/2006

Reg. gen. 25754 - Reg. part. 4552

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fabriano l'aera, dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata come "zona B2" di completamento.

E' presente un vincolo, legge Galasso dei fiumi (Gli immobili oggetto di perizia sono esenti da tale vincolo).

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta difformità rispetto al progetto visionato al Comune di Fabriano. In particolare, dal sopralluogo è emersa l'assenza dell'antibagno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Opere relative alla fusione e frazionamento per la realizzazione di n.4 appartamenti.

Denuncia di inizio attività n.20985 del 13/05/2005

Denuncia di inizio attività n.20199 del 08/05/2006 (variante)

Agibilità n.59 del 2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un amministratore di condominio e spese condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si conferma la correttezza della certificazione del Notaio Barbagallo e non sussistono formalità successive alla relazione suddetta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Est con il vicolo secondo a nord-Ovest con viale Pietro Serafini.
Ad est e ovest è in aderenza con altri edifici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,60 mq	51,15 mq	1	51,15 mq	2,70 m	1
Cantina	10,50 mq	13,00 mq	0,2	2,60 mq	3,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				53,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2005 al 29/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 227, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 57 mq Rendita € 154,94 Piano 1
Dal 29/11/2005 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 227, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3

	Superficie catastale 57 mq Rendita € 154,94 Piano 1
--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	120	227	17		A3	4	3	57 mq	154,94 €	1		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi; tuttavia, sarà necessario ripresentarla, in quanto la rimozione della parete e relativa porta tra il soggiorno e il ripostiglio è richiesta per garantire il rispetto dei requisiti illuminotecnici.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti.

L'appartamento, ristrutturato nel 2007, non presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in buono stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate in tonalità giallo, arancione e rosa, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. E' presente nel disimpegno un botola di accesso al sottotetto.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in buono stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono in un vano scale e di un corridoio al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in muratura a mattoni pieni;

Strutture verticali: muratura portante;

Copertura: in legno a due falde con manto in coppi;

Scala condominiale: struttura in c.a. rivestita in marmo e balaustra in metallo;

Pareti esterne dell'edificio: Mattoni pieni con paramento intonacato;

Caratteristiche e finiture dell'appartamento

Infissi esterni: in legno con doppio vetro;

Infissi interni: in legno tamburato;

Tramezzature interne: tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle di ceramica;

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica;

Plafoni: solai in cannocciato;

Porta di ingresso: tipo blindato;

Impianto gas, idrico ed elettrico: esistente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FALSINI ENRICO	01/12/2005	16448	29553
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Fabriano il 01/12/2005
 Reg. gen. 29554 - Reg. part. 7821
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Fabriano il 06/04/2007
 Reg. gen. 9812 - Reg. part. 2338
 Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 23/06/2010

Reg. gen. 13369 - Reg. part. 3227

Importo: € 216.816,23

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 28/05/2013

Reg. gen. 8957 - Reg. part. 1392

Importo: € 87.731,13

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia

Iscritto a Fabriano il 18/09/2015

Reg. gen. 15115 - Reg. part. 2353

Importo: € 0,00

Formalità a carico della procedura

Note: Non sono riuscito a reperire informazioni precise sull'ammontare dell'importo.

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Fabriano il 01/12/2005

Reg. gen. 29553 - Reg. part. 16448

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Ancona il 14/08/2024

Reg. gen. 18168 - Reg. part. 13197

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quote**

Iscritto a Fabriano il 06/10/2006

Reg. gen. 25754 - Reg. part. 4552

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fabriano l'aera, dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata come "zona B2" di completamento.

E' presente un vincolo, legge Galasso dei fiumi (Gli immobili oggetto di perizia sono esenti da tale vincolo).

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta difformità rispetto al progetto visionato al Comune di Fabriano. In particolare, dal sopralluogo è emersa la presenza di un tramezzo divisorio tra il soggiorno e il ripostiglio che non garantisce il rispetto dei requisiti illuminotecnici. Pertanto dovrà essere rimossa la parete e relativa porta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Opere relative alla fusione e frazionamento per la realizzazione di n.4 appartamenti.
Denuncia di inizio attività n.20985 del 13/05/2005
Denuncia di inizio attività n.20199 del 08/05/2006 (variante)
Agibilità n.59 del 2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un amministratore di condominio e spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono presenti tre unità abitative autonome, ciascuna con accesso da un corridoio comune; di conseguenza, è stata prevista la suddivisione in tre distinti lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pianelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 15 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal soggiorno. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 15, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 30.276,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Fabriano (AN) e le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima basati sul costo di costruzione o sulla capitalizzazione della rendita, in quanto non idonei a determinare il valore reale del bene.

Tenendo conto di fattori quali l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'edificio e l'andamento attuale del mercato per immobili analoghi situati nel Comune di Fabriano (AN), si ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare adibita a civile abitazione il valore sopra indicato.

Per rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità abitativa, si stima un costo complessivo per le prestazioni professionali e gli oneri di circa € 2.800,00, comprensivi di € 1.000,00 da versare al Comune di Fabriano, cassa previdenziale ed eventuale IVA. A tale importo si aggiunge una spesa di circa € 1.000,00 per la realizzazione di una parete in cartongesso a tutta altezza, tinteggiata, della lunghezza di circa 1,60 m. Tale intervento consentirà di creare una zona ingresso, riducendo la superficie del locale soggiorno-cucina nel rispetto dei requisiti illuminotecnici, senza necessità di ampliare la superficie finestrata. Ulteriori € 1.000,00 per la realizzazione della parete di divisione tra bagno e antibagno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1	50,46 mq	600,00 €/mq	€ 30.276,00	100,00%	€ 30.276,00
Valore di stima:					€ 30.276,00

Valore di stima: € 30.276,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione e presentazione della C.I.L.A. in sanatoria comprensiva di spese professionali cassa previdenza e iva, diritti di segreteria e sanzione.	2200,00	€
Redazione e presentazione della planimetria catastale all'agenzia delle entrate comprensiva di spese professionali cassa previdenza e iva.	600,00	€
Realizzazione di parete in cartongesso all'ingresso e nell'antibagno	2000,00	€

Valore finale di stima: € 25.476,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Fabriano (AN) e le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima basati sul costo di costruzione o sulla capitalizzazione della rendita, in quanto non idonei a determinare il valore reale del bene.

Tenendo conto di fattori quali l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'edificio e l'andamento attuale del mercato per immobili analoghi situati nel Comune di Fabriano (AN), si ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare adibita a civile abitazione il valore sopra indicato.

Per rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità abitativa, si stima un costo complessivo per le prestazioni professionali e gli oneri di circa € 2.800,00, comprensivi di € 1.000,00 da versare al Comune di Fabriano, cassa previdenziale ed eventuale IVA. A tale importo si aggiunge una spesa di circa € 1.000,00 per la realizzazione di una parete in cartongesso a tutta altezza, tinteggiata, della lunghezza di circa 1,60 m. Tale intervento consentirà di creare una zona ingresso, riducendo la superficie del locale soggiorno-cucina nel rispetto dei requisiti illuminotecnici, senza necessità di ampliare la superficie finestrata. Ulteriori € 1.000,00 per la realizzazione della parete di divisione tra bagno e antibagno.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini - Vicolo secondo n.6, piano 1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pianelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal locale cucina. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 16, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 28.062,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Fabriano (AN) e le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima basati sul costo di costruzione o sulla capitalizzazione della rendita, in quanto non idonei a determinare il valore reale del bene.

Tenendo conto di fattori quali l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'edificio e l'andamento attuale del mercato per immobili analoghi situati nel Comune di Fabriano (AN), si ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare adibita a civile abitazione il valore sopra indicato.

Per rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità abitativa, si stima un costo complessivo per le prestazioni professionali e gli oneri di circa € 2.800,00, comprensivi di € 1.000,00 da versare al Comune di Fabriano, cassa previdenziale ed eventuale IVA. Un importo pari a € 1.000,00 servirà per la realizzazione della parete di divisione tra bagno e antibagno. Ulteriore € 2.500,00 saranno necessari per ripristinare la porzione di copertura tramite l'ausilio del ponteggio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1	46,77 mq	600,00 €/mq	€ 28.062,00	100,00%	€ 28.062,00
Valore di stima:					€ 28.062,00

Valore di stima: € 28.062,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione e presentazione della C.I.L.A. in sanatoria comprensiva di spese professionali cassa previdenza e iva, diritti di segreteria e sanzione.	2200,00	€
Redazione e presentazione della planimetria catastale all'agenzia delle entrate comprensiva di spese professionali cassa previdenza e iva.	600,00	€
Realizzazione di parete in cartongesso nel locale bagno	1000,00	€
Ripristino copertura	2500,00	€

Valore finale di stima: € 21.762,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Fabriano (AN) e le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima basati sul costo di costruzione o sulla capitalizzazione della rendita, in quanto non idonei a determinare il valore reale del bene.

Tenendo conto di fattori quali l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'edificio e l'andamento attuale del mercato per immobili analoghi situati nel Comune di Fabriano (AN), si ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare adibita a civile abitazione il valore sopra indicato.

Per rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità abitativa, si stima un costo complessivo per le

prestazioni professionali e gli oneri di circa € 2.800,00, comprensivi di € 1.000,00 da versare al Comune di Fabriano, cassa previdenziale ed eventuale IVA. Un importo pari a € 1.000,00 servirà per la realizzazione della parete di divisione tra bagno e antibagno. Ulteriore € 2.500,00 saranno necessari per ripristinare la porzione di copertura tramite l'ausilio del ponteggio.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1
 L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pianelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 17 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno, angolo cottura e ripostiglio, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno collegati da un disimpegno. E' presente una cantina ad uso esclusivo situata al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 17, Categoria A3Valore di stima del bene: € 32.250,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Fabriano (AN) e le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima basati sul costo di costruzione o sulla capitalizzazione della rendita, in quanto non idonei a determinare il valore reale del bene.

Tenendo conto di fattori quali l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'edificio e l'andamento attuale del mercato per immobili analoghi situati nel Comune di Fabriano (AN), si ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare adibita a civile abitazione il valore sopra indicato.

Per rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità abitativa, si stima un costo complessivo per le prestazioni professionali e gli oneri di circa € 2.800,00, comprensivi di € 1.000,00 da versare al Comune di Fabriano, cassa previdenziale ed eventuale IVA. A tale importo si aggiunge una spesa di circa € 400,00 per la demolizione della parete che divide il locale soggiorno dal ripostiglio con relativa porta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1	53,75 mq	600,00 €/mq	€ 32.250,00	100,00%	€ 32.250,00
				Valore di stima:	€ 32.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione e presentazione della C.I.L.A. in sanatoria comprensiva di spese professionali cassa previdenza e iva, diritti di segreteria e sanzione.	2200,00	€
Redazione e presentazione della planimetria catastale all'agenzia delle entrate comprensiva di spese professionali cassa previdenza e iva.	600,00	€
Demolizione di parete tra soggiorno e ripostiglio.	400,00	€

Valore finale di stima: € 29.050,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Fabriano (AN) e le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima basati sul costo di costruzione o sulla capitalizzazione della rendita, in quanto non idonei a determinare il valore reale del bene.

Tenendo conto di fattori quali l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'edificio e l'andamento attuale del mercato per immobili analoghi situati nel Comune di Fabriano (AN), si ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare adibita a civile abitazione il valore sopra indicato.

Per rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità abitativa, si stima un costo complessivo per le prestazioni professionali e gli oneri di circa € 2.800,00, comprensivi di € 1.000,00 da versare al Comune di Fabriano, cassa previdenziale ed eventuale IVA. A tale importo si aggiunge una spesa di circa € 400,00 per la demolizione della parete che divide il locale soggiorno dal ripostiglio con relativa porta.

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 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sparapani Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche sub 15 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 15 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola grafica dell'unità immobiliare sub 15 (Aggiornamento al 19/03/2025)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 15 (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica sub 15 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 15 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche sub 16 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 16 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola grafica dell'unità immobiliare sub 16 (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 16 (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica sub 16 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 16 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche sub 17 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 17 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola grafica dell'unità immobiliare sub 17 (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 17 (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica sub 17 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico sub 17 (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli autorizzativi e agibilità sub 15-16-17 (Aggiornamento al 13/01/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pianelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 15 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal soggiorno. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 15, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fabriano l'aera, dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata come "zona B2" di completamento. E' presente un vincolo, legge Galasso dei fiumi (Gli immobili oggetto di perizia sono esenti da tale vincolo).

Prezzo base d'asta: € 25.476,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pianelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal locale cucina. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 16, Categoria A3



Destinazione urbanistica: Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fabriano l'aera, dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata come "zona B2" di completamento. E' presente un vincolo, legge Galasso dei fiumi (Gli immobili oggetto di perizia sono esenti da tale vincolo).

Prezzo base d'asta: € 21.762,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1
L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pianelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 17 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno, angolo cottura e ripostiglio, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno collegati da un disimpegno. E' presente una cantina ad uso esclusivo situata al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 17, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fabriano l'aera, dove ricade l'immobile oggetto di perizia è classificata come "zona B2" di completamento. E' presente un vincolo, legge Galasso dei fiumi (Gli immobili oggetto di perizia sono esenti da tale vincolo).

Prezzo base d'asta: € 29.050,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.476,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	50,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti. L'appartamento, ristrutturato nel 2007, non presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in buono stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate in tonalità giallo, arancione e rosa, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. Il soffitto della zona cucina, di colore bianco, presenta lievi distacchi di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in buono stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pannelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 15 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal soggiorno. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.762,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	46,77 mq

Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti. L'appartamento, ristrutturato nel 2007, presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in buono stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate in tonalità giallo, bianco e rosa, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. Il soffitto della zona cucina e di una porzione del bagno, di colore bianco, presenta una vistosa infiltrazione dovuta da acqua meteorica proveniente dalla copertura. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in buono stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pannelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno e angolo cottura, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno con accesso diretto dal locale cucina. Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo ad uso esclusivo che affaccia su viale Pietro Serafini.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.050,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Cialdini -Vicolo secondo n.6, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 227, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	53,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'edificio è complessivamente discreto, sebbene siano presenti alcune criticità esterne, tra cui perdite localizzate di intonaco. Gli eventuali interventi di ripristino delle condizioni ottimali non risultano urgenti. L'appartamento, ristrutturato nel 2007, non presenta segni di degrado. La pavimentazione in ceramica è in buono stato, così come i rivestimenti dei locali bagno e cucina. Le pareti, tinteggiate in tonalità giallo, arancione e rosa, si presentano in buone condizioni, senza evidenti segni di deterioramento. E' presente nel disimpegno un botola di accesso al sottotetto. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne, in legno tamburato, si trovano in buono stato. Gli impianti gas, idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti ed in buone condizioni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un edificio presumibilmente degli anni 40, composto da quattro unità abitative, situate al piano primo, di cui tre attualmente sottoposte a procedura esecutiva e non occupate dai proprietari. L'immobile si trova ai margini del centro storico di Fabriano, tra Via Vicolo Secondo e Viale Pietro Serafini, strada che lo collega alla stazione ferroviaria, distante circa 1 km. L'edificio, sviluppato su due livelli, è inserito in un aggregato edilizio che costeggia il vicolo. La struttura portante è realizzata in muratura, mentre la copertura è costituita da travi in legno con soprastanti pannelle in laterizio e coppi. L'accesso alle tre unità immobiliari oggetto di perizia avviene tramite un portone situato in Vicolo Secondo al civico 6. Oltrepassato l'ingresso, si accede a un pianerottolo dove si trova l'accesso alla cantina ad uso esclusivo dell'unità identificata con il subalterno 17. Sulla destra, una rampa di scale conduce a un corridoio in cui sono presenti quattro portoni: il primo, situato al termine della scala, non rientra nella procedura esecutiva, mentre i successivi tre corrispondono alle unità		

	immobiliari oggetto di perizia. Si segnala la difficoltà di parcheggio nella zona, data la vicinanza al centro storico. Due delle unità dispongono di un terrazzo ad uso esclusivo. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 17 è composta da una zona giorno, articolata in ingresso, soggiorno, angolo cottura e ripostiglio, e da una zona notte, costituita da una camera da letto e un bagno collegati da un disimpegno. E' presente una cantina ad uso esclusivo situata al piano terra.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

