TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Girini Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 5
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 8
Precisazioni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 9
Patti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 9
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 10
Parti Comuni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 10
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 14
Formalità pregiudizievoli 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5 19
Stima / Formazione lotti 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 04/11/2025, il sottoscritto Ing. Girini Marina, con studio in Via San Marcello, 60 - 60035 - Jesi (AN), email marina.girini@libero.it, PEC marina.girini@ingpec.eu, Tel. 328 6666782, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Appartamento ubicato al secondo piano di fabbricato residenziale sito in via Gramsci n 7 a Fabriano (AN), con accesso da scala condominiale interna, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****.
La palazzina, che si eleva a tre piani fuori terra, è sita in zona semicentrale, in area dotata di servizi vari e parcheggi a raso su pubblica via.

Fa parte della proprietà esecutata anche un locale autorimessa in un separato corpo di fabbrica a cui si accede dalla corte sul retro.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Locale autorimessa a piano terra, in corpo di fabbricato a se stante accessibile da via Faldi n 5 a Fabriano (AN), di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****.
Il garage è sito in zona cittadina semicentrale, in area dotata di servizi vari.

Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento al secondo piano di una palazzina residenziale prospiciente la corte, con accesso da via Gramsci.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

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

Vedere Relazione Notarile del Dott. Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

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

Vedere Relazione Notarile del Dott. Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Nord: corte di proprietà
Est: edificio residenziale
Sud: strada pubblica
Ovest: edificio residenziale

Confini: [redacted], vano scala, salvi altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Nord: corte altra proprietà
Est: garage altra proprietà
Sud: corte di proprietà
Ovest: garage altra proprietà

Confini: [redacted], corte condominiale, salvi altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,80 mq	88,50 mq	1	88,50 mq	3,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	88,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	88,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è sito al secondo e ultimo piano di una palazzina residenziale costituita da n 6 unità abitative, ed è dotato di un piccolo balcone nel locale soggiorno che si affaccia su pubblica via Gramsci.

Fa parte della proprietà esecutata anche un locale autorimessa in separato corpo di fabbrica, a cui si accede da corte sul retro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,40 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,80 m	PT
			Totale superficie convenzionale:	12,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage è sito in corpo di fabbricato a se stante accessibile da via Faldi n 5.

Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento al secondo piano della palazzina prospiciente la corte, con ingresso da via Gramsci.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **20/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 154, Part. 408, Sub. 6 Categoria A4 Cl.9, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 348,61 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati derivano da esame ultraventennale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **20/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 154, Part. 410, Sub. 11 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 Superficie catastale 11 mq Rendita € 28,41 Piano PT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
I dati derivano da esame ultraventennale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	408	6		A4	9	5	86 mq	348,61 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a meno della presenza nella planimetria catastale di una porzione di tramezzo nel locale bagno nella realtà non presente.
Tale discordanza non è presente nella planimetria urbanistica ed è probabilmente da far risalire ad un mancato aggiornamento della documentazione catastale (la planimetria risale al 1968, e non è stata mai aggiornata).
La difformità non inficia la compravendita, e potrà essere regolarizzata dal futuro acquirente in seguito magari ad ulteriori modifiche che vorrà apportare all'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	410	11		C6	5	10	11 mq	28,41 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:
- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dal nipote maggiorenne Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:
- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dal nipote maggiorenne Sig. **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento, è autonomo con caldaia murale a metano.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'immobile sono in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo.
Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e termico non sono state reperite.

La certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile è stata redatta in data 13.02.2026, ed è allegata. La relativa pratica è stata appositamente redatta nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Tribunale.

Non sono visibili danni strutturali importanti né macchie di umidità. Le finiture sono decorose e ben manutenute.
La palazzina in cui il bene pignorato si inserisce è in discreto stato manutentivo, conformemente agli altri immobili affacciantesi lungo la via.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Il garage è inserito in un corpo di fabbrica a se stante, elevato ad un solo piano fuori terra.

E' presente il solo impianto elettrico, che si presenta in discreto stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo e la funzionalità dell'ambiente.

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata reperita.
Non è necessario redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.

Non sono visibili danni strutturali importanti ma sono presenti macchie di umidità di risalita. Le finiture sono minime e scarsamente manutenute.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Le parti comuni sono relative al vano scala interno (non è presente ascensore) e alla corte intorno alla palazzina: marciapiede sul fronte, spazi di manovra e area parcheggio sul retro.

Gli impianti acqua/luce/gas sono autonomi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Le parti comuni sono relative agli spazi di manovra e parcheggio nella corte a cui si accede da via Faldi.

L'impianto elettrico è autonomo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Non si segnale l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Non si segnale l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Trattasi di immobile ad uso abitativo sito al piano secondo di una palazzina ubicata in area residenziale semicentrale della città di Fabriano.
La palazzina si affaccia su strada pubblica via Gramsci e su corte privata sul retro accessibile da via Faldi.
L'accesso all'immobile pignorato è da vano scala interno condominiale della palazzina.

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità. Il parcheggio è a raso su pubblica via e su corte interna privata; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

La costruzione, che si eleva a tre piani fuori terra, si presenta in discreto stato di manutenzione.
Il fabbricato ha struttura portante in pietra per la prima elevazione ed in muratura di laterizi per le successive elevazioni; i solai sono in latero cemento. I paramenti esterni sono intonacati.

Fa parte della proprietà esecutata anche un locale autorimessa su fabbricato autonomo accessibile dalla corte privata, aperta su via Faldi.

Il portone di accesso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porte-finestre in legno e vetro doppio sono protette da persiane in alluminio.

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario.
L'altezza interna dell'immobile è di 3.00 m (2.90 m al netto del controsoffitto presente).

L'appartamento pignorato è costituito da: corridoio/ingresso, bagno, ripostiglio, cucina, soggiorno con balcone e due camere da letto.

Corridoio/ingresso
Larghehzza 1.20 m circa
Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.
Pareti intonacate e pavimento in ceramica.

Bagno
Dimensioni 2.00x2.80 m circa
Due finestre con infisso in legno e vetro doppio.
Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.
Pareti e pavimento in ceramica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ripostiglio
Dimensioni 1.10x2.80 m circa
Finestra con infisso in legno e vetro doppio.
Pareti intonacate e pavimento in ceramica.

Cucina
Dimensioni 2.60x2.80 m circa
Finestra con infisso in legno e vetro doppio, persiana in alluminio.
Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.
Pareti e pavimento in ceramica.

Camera n 1
Dimensioni 3.35x4.00 m circa
Due finestre con infisso in legno e vetro doppio, persiane in alluminio.
Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.
Pareti intonacate e pavimento in ceramica.

Soggiorno
Dimensioni 4.40x4.00 m circa
Porta finestra con infisso in legno e vetro doppio, per accesso a piccolo balcone, persiana in alluminio.
Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.
Pareti intonacate e pavimento in ceramica.

Camera n 2
Dimensioni 3.70x4.00 m circa
Finestra con infisso in legno e vetro doppio, persiana in alluminio.
Termosifone in alluminio collegato alla caldaia a metano.
Pareti intonacate e pavimento in ceramica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Trattasi di locale garage sito al piano terra in corpo di fabbrica a se stante, ubicato in area residenziale semicentrale della città di Fabriano.
Il fabbricato si affaccia su corte privata accessibile da via Faldi.

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità. Il parcheggio è a raso su pubblica via e su corte interna privata; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

L'immobile è un corpo di fabbrica con copertura a falda unica, costituito dai vani garage tra loro affiancati.
La costruzione, che si eleva ad un solo piano fuori terra, si presenta in scarso stato di manutenzione.
Il fabbricato ha struttura portante in muratura di laterizi e tetto in legno. I paramenti esterni ed interni sono intonacati. E' presente il solo impianto elettrico.

Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento al secondo piano di una palazzina prospiciente la corte, con ingresso da via Gramsci.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Garage
Dimensioni 2.45x4.65 m circa
L'altezza interna varia da 2.80 m a 2.00 m.
Porta di accesso basculante in alluminio
Pavimento in ceramica, pareti intonacate, tetto a vista in legno.
E' presente sul retro una piccola apertura per permettere l'areazione del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dal nipote maggiorenne Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dal nipote maggiorenne Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1985** al **13/09/1996**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enrico Falsini		45512	14290
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Fabriano	10/01/1986	85	
Dal **13/09/1996**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Enrico Falsini	11/09/1996	77754	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			13/09/1996	14293	9539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1985** al **13/09/1996**	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini		45512	14290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano	10/01/1986	85	
Dal **13/09/1996**	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	11/09/1996	77754	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/09/1996	14293	9539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Fabriano			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di provenienza del bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Fabriano il 18/12/2012
  Reg. gen. 23218 - Reg. part. 3624
  Importo: € 81.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 45.000,00
  Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
  Data: 17/12/2012
  N° repertorio: 71436
  N° raccolta: 15880
  Note: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** (esecutata, datrice di ipoteca) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; debitori non datori di ipoteca: **** Omissis ****; parte fidejubente: Sig.ra **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 20/10/2025
  Reg. gen. 23120 - Reg. part. 16341
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Verbale di pignoramento immobili a seguito atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Ancona del 27.09.2025, numero di repertorio 3876

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono pari a:
- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00
- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)
- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Fabriano il 18/12/2012
  Reg. gen. 23218 - Reg. part. 3624
  Importo: € 81.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 45.000,00
  Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
  Data: 17/12/2012
  N° repertorio: 71436
  N° raccolta: 15880
  Note: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** (esecutata, datrice di ipoteca) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; debitori non datori di ipoteca: **** Omissis ****; parte fidejubente: Sig.ra **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a Ancona il 20/10/2025
  Reg. gen. 23120 - Reg. part. 16341
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Verbale di pignoramento immobili a seguito atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Ancona del 27.09.2025, numero di repertorio 3876

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono pari a:
- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00
- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)
- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Regolamento Edilizio Comunale adottato con atto consiliare n 94 del 30.05.1989 ed approvato con DPGR n 3461 del 24.05.1989, aggiornato con DCC n 143 del 10.11.2005.

NTA di PRG approvate con DCC n 26 del 30.05.2024
L'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale semintensiva

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Regolamento Edilizio Comunale adottato con atto consiliare n 94 del 30.05.1989 ed approvato con DPGR n 3461 del 24.05.1989, aggiornato con DCC n 143 del 10.11.2005.

NTA di PRG approvate con DCC n 26 del 30.05.2024
L'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale semintensiva

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

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

Dall'Accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano sono state acquisite le seguenti informazioni:
- autorizzazione n 22895 del 19.02.1999, pratica n 9705825 per restauro e risanamento conservativo in seguito al sisma del 1996
- progetto strutturale depositato con n 2388/836/042017/08 del 17.02.1999
- denuncia inizio lavori del 06.05.1999
- autorizzazione di variante n 5081 del 27.03.2000, variante n 9707853 a pratica 9705825
- variante progetto strutturale depositata con n 13387/2211/042017/8 del 02.03.2000

Si allegano elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato.

Da approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune si è appurato che per l'appartamento non è disponibile il certificato di abitabilità. Sarà pertanto necessario provvedere alla richiesta con la presentazione di una SCA corredata dagli idonei certificati impiantistici e strutturali. Per tale pratica occorrerà mettere in conto circa € 1000 per diritti di segreteria e prestazioni professionali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato di luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione.
Le uniche differenze da segnalare sono relative alla diversa destinazione d'uso interna dei locali abitativi, senza modifiche ai divisori interni o tantomeno alle strutture portanti, e senza necessità di predisporre sanatorie.

La certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'immobile è stata redatta in data 13.02.2026, ed è allegata. La relativa pratica è stata appositamente redatta nell'ambito dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Tribunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'Accesso agli Atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano sono state acquisite le seguenti informazioni:
- sanatoria n 22874/0111 del 28.11.1988

Si allegano elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato di luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione.

Non è presente impianto termico né idro-sanitario.
Non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA GRAMSCI N 7

Non sono presenti vincoli condominiali.

Il Condominio è attualmente amministrato dall' **** Omissis **** di Fabriano.

I millesimi condominiali della proprietà esecutata (appartamento+garage) sono pari a 168.
Si segnala inoltre:
- importo spese condominiali consuntivate 2024 non pagate € 436,45
- importo spese condominiali preventivate 2025 non pagate € 533,40
- nessuna spesa straordinaria deliberata
- nessuna causa in corso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FALDI N 5

Non sono presenti vincoli condominiali.

Il Condominio è attualmente amministrato dall' **** Omissis **** di Fabriano.

I millesimi condominiali della proprietà esecutata (appartamento+garage) sono pari a 168.
Si segnala inoltre:
- importo spese condominiali consuntivate 2024 non pagate € 436,45
- importo spese condominiali preventivate 2025 non pagate € 533,40
- nessuna spesa straordinaria deliberata
- nessuna causa in corso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7
  Appartamento ubicato al secondo piano di fabbricato residenziale sito in via Gramsci n 7 a Fabriano (AN), con accesso da scala condominiale interna, di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. La palazzina, che si eleva a tre piani fuori terra, è sita in zona semicentrale, in area dotata di servizi vari e parcheggi a raso su pubblica via. Fa parte della proprietà esecutata anche un locale autorimessa in un separato corpo di fabbrica a cui si accede dalla corte sul retro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 408, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Valore di stima del bene: € 53.100,00

  Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

  Nel caso in esame, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 470,00 €/mq e 700,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 600,00 €/mq (comparabile con il valore massimo di 593,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare per immobili di seconda fascia) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5
  Locale autorimessa a piano terra, in corpo di fabbricato a se stante accessibile da via Faldi n 5 a Fabriano (AN), di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****. Il garage è sito in zona cittadina semicentrale, in area dotata di servizi vari. Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento al secondo piano di una palazzina residenziale prospiciente la corte, con accesso da via Gramsci.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 410, Sub. 11, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima del bene: € 4.375,00

Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Nel caso in esame, per box in normale stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 300,00 €/mq e 450,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 350,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 335,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare per box auto) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - VIA GRAMSCI n 7	88,50 mq	600,00 €/mq	€ 53.100,00	100,00%	€ 53.100,00
Bene N° 2 - Garage Fabriano (AN) - VIA FALDI n 5	12,50 mq	350,00 €/mq	€ 4.375,00	100,00%	€ 4.375,00
				Valore di stima:	€ 57.475,00

Valore di stima: € 57.475,00

Valore finale di stima: **€ 56.000,00**

In considerazione delle spese condominiali insolute e degli oneri di regolarizzazione urbanistica, il valore di stima finale può attestarsi a € 56.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Jesi, li 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Girini Marina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - documentazione urbanistica ed edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute avviso inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Attestazione Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009