

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cimorelli Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.900,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

In data 30/10/2024, il sottoscritto Ing. Cimarelli Cristiano, con studio in Via Clementina, 28 - 60031 - Castelpiano (AN), email cristiano.cimarelli73@gmail.com, PEC cristiano.cimarelli@ingpec.eu, Tel. 334 9142550, Fax 0731 813953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 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 Fontenuova n.20, piano T (Coord. Geografiche: 43°20'18.8"N 12°54'18.7"E)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fontenuova n.20, piano T

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fabriano, Via Fonte Nuova n.20, costituita da unità immobiliare a piano terra e ricadente nel tessuto urbano in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 CENTRO STORICO del Capoluogo corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii con scarsità di parcheggi e di servizi in generale.

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.

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

Si è acceduto alla presenza del custode giudiziario e del Sig. **** Omissis **** coniuge della Sig.ra **** Omissis **** dalla stessa incaricato ad intervenire.

Il civico relativo all'immobile è il n. 20 anziché il numero 6.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. in data 06/09/2024 a firma della Dott.ssa MARIA LANDOLFO di Napoli la esecutata Sig.ra **** Omissis **** risulta di stato civile libero.

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco in data 17/01/2025 e 17/04/2025.

CONFINI

Confina a EST e ad OVEST con Via Fonte Nuova, a NORD con proprietà aventi causa **** Omissis **** (mappale 172) e a SUD con proprietà aventi causa **** Omissis **** (mappale 169); e con soprastante proprietà aventi causa **** Omissis **** (mappale 170/3 P1-P2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza interna variabile da un locale all'altro tra un minimo di 2,65 m (presenza di controsoffitto zona giorno) ad un massimo di 3,05 m (locale di sgombero e camera); presenza di ripostigli sottoscala con altezza anch'essa variabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 06/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 170 Categoria A5 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal 06/10/1989 al 20/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 170 Categoria A5 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,11 Piano T
Dal 20/12/2000 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 170 Categoria A5 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 139,19 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	170			A5	6	3,5 vani	51 mq	139,19 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato edificato prima del 1 settembre 1967; in Comune non esiste traccia di agibilità. A seguito delle operazioni di rilievo condotte in sede di sopralluogo (cfr. anche documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esista una perfetta rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diverse distribuzioni interne riguardano essenzialmente il ripostiglio sottoscala che si presenta non unico ma diviso in due più piccoli con due aperture distinte anziché una. Difformità per la presenza di servizio igienico (in assenza di antibagno).
- sono state misurate differenti altezze interne per l'unità abitativa essendo stati realizzati controsoffitti in cartongesso;

Dette difformità non richiedendo la presentazione di planimetrie catastali aggiornate.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e non si riscontrano incongruenze tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stata riscontrata anche la congruenza tra i beni oggetto del pignoramento e le risultanze catastali.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale (in Comune non è stata rinvenuta alcuna documentazione o altro elaborato tecnico attestante lo stato di progetto al momento della costruzione antecedente al 1967).

Non esiste attestazione/dichiarazione di agibilità.

Le difformità riscontrate sono state descritte nella presente relazione.

NOTA: Si precisa come NON esista il certificato energetico dell'immobile (APE). Pertanto come da incarico ricevuto del GdE il sottoscritto ha proceduto a redigere detto elaborato che viene trasmesso attraverso il portale dedicato della Regione Marche e che si riporta in allegato a questa relazione di stima. Per quanto concerne il libretto dell'impianto il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito.

Dunque l'APE con impianto simulato che viene redatto ha validità fino al 31.12.2026.

PATTI

Non risultano patti in essere per il bene di cui trattasi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è nel complesso: mediocre

In proposito si fa esplicito riferimento all'Art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione) Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: 1) accessi, scale e ascensore; 2) facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra.

Nello specifico l'immobile si presenta oggi in condizioni mediocri se non pessime per quanto riguarda il bagno e la zona giorno: vi sono pavimenti, infissi e rivestimenti divelti, sono stati rimossi infissi interni (porte) ed esterni (persiane). L'impianto di riscaldamento a termosifoni è non funzionante privo di allacciamento: la caldaia a muro presente in cucina manca di alimentazione (il gas è stato staccato per morosità); il riscaldamento invernale è dunque affidato a stufette elettriche; è presente una vecchia cucina economica a gas alimentata da bombola; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un piccolo scaldabagno elettrico; l'impianto elettrico è da rifare; i tramezzi presentano quasi ovunque evidenti tracce di umidità e tutti gli ambienti sono da tinteggiare. Tutto ciò è ancor meglio riscontrabile nella allegata documentazione fotografica. Peraltro gli ambienti risultano non di facile ispezione data la presenza di materiale di ogni genere ivi ammassato. Si segnalano inoltre filature presenti in cucina sui muri portanti dal lato del vano scala.

I costi di adeguamento degli impianti come delle opere edili necessarie al ripristino della funzionalità ed agibilità dell'immobile sono ricompresi nel valore a mq attribuito all'immobile nelle attuali condizioni.

PARTI COMUNI

Come definite all'art. 1117 Codice Civile tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Nello specifico il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, la copertura e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù e quant'altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Altezza interna utile: variabile tra un minimo di 2,65 m (per la presenza di controsoffitto zona giorno) ad un massimo di 3,05 m (locale di sgombero e camera);

Fondazione: superficiale nastriforme

Str. verticali: muratura di mattoni pieni e malta di calce

Solaio interpiano: in legno (travi e correnti originario dell'epoca di costruzione) e pianelle, da ristrutturare

Solaio copertura: a falde in legno, oggetto dell'ultimo intervento edilizio (manutenzione straordinaria nell'anno 2012)

Manto di copertura: in laterizi (coppi e sottocoppi) non coibentato

Scale interne: in legno e laterizio.

Pareti portanti: in muratura di mattoni pieni e malta di calce intonacate a civile e tinteggiate

Pareti divisorie: in laterizi mattoni pieni in foglio intonacate a civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio dotate di persiane in legno (solo sul fronte mentre sul retro risultano mancanti), porte interne assenti (ad eccezione di quella del wc)

Sanitari bagno: in vetrochina italiana

Impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220V, impianto idrico e sanitario sottotraccia, impianto termico a termosifoni in ghisa con caldaia autonoma (in cucina) NON funzionante. Posto auto: NO Dotazioni condominiali: NO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/02/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

L'alloggio ad oggi risulta abitato: sono presenti al suo interno alcuni arredi beni mobili e suppellettili di vario genere oltre a innumerevoli capi di vestiario come comprovato da documentazione fotografica che si allega. Per quanto riferito dal custode giudiziario l'immobile risulta occupato da terzi in comodato. Il contratto di comodato è stato debitamente registrato in data 07/02/2023.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 24/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 01/10/2010
Reg. gen. 21286 - Reg. part. 5015
Quota: proprietà 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Paglierecci Massimo
Data: 28/09/2010
N° repertorio: 68085
N° raccolta: 14195

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 28/10/1992
Reg. gen. 16378 - Reg. part. 11039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/481 del 10/09/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

• ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 17/05/2001

Reg. gen. 8907 - Reg. part. 5870

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI Repertorio 386/2000 del 20/12/2000 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle susesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria. Formalità' pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2025 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

Alla data del 30 aprile 2025:

Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.

Non vi sono domande giudiziali.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è porzione di fabbricato (facente parte di una serie di case in linea nel Centro Storico del capoluogo) appartamento uso civile abitazione individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Fabriano e ricade in Zona territoriale omogenea "A1" disciplinata dalle NTA del PRG vigente i seguenti articoli:

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE NELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

L'obiettivo prioritario di ogni intervento in Centro Storico deve essere quello di conservare e valorizzare gli elementi storici, artistici ed ambientali, eliminare le situazioni di degrado e di obsolescenza, incentivare l'insediamento della residenza e di quelle attività compatibili con il ruolo e la natura del centro storico stesso.

Ai fini dell'attuazione e per tutto quanto la dichiarazione può comportare, tutte le zone territoriali omogenee di tipo "A" sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 5/8/78 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni

ART. 8.1 - SUDDIVISIONE IN ZONE:

La zona territoriale omogenea "A" - Centro Storico - del Capoluogo è suddivisa in 4 zone:

ZONA A1: corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii e alle frazioni di Castelletta, Precicchie, Albacina, Collamato e Bastia.

ZONA A2: corrispondente all'insediamento sei-settecento dalle zone di Via Cavour, Via Gioberti, Via Mamiani, Via Cialdini.

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

ZONA A4: corrispondente alla zona edificata nella fine 800 primi 900, di Via Loreti.

ZONA A5: corrispondente alle frazioni di Nebbiano, Viacce, San Donato, Moscano, Grotte Le Noci, Vigne, Poggio San Romualdo, San Michele, Paterno, Belvedere, Cupo, Vallina, I Tiberi, e Marischio oltre Canapegna dei nuclei minori.

ZONA A6: Rucce, Cantia e Canti Alta, Nebbiano, Castelletta, Albacina, Arginano, Bassano, Collamato, Attiggio, Campodiegoli, Cancelli, Campodonico, Palombaio oltre Ceresola dei nuclei minori.

ZONA A7: Marischio;

ZONA A8: Sant'Elia, Cacciano e Melano

ZONA A9: Chigne, Collestelalno, Molino vatria, Case Meloni, Almatano e Valgiubbola

ZONA A10: Vallemontagnana

ZONA A11: Vallemontagnana e Rocchetta

ZONA A12: Marena

In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ai sensi per gli effetti dall'art. 28 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, nella zona "A" sono consentiti interventi di ristrutturazione e edilizia ed urbanistica; in assenza sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'articolo 9 della legge 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, che saranno oggetto di parere preventivo obbligatorio da parte della Soprintendenza ai Monumenti ove riguardino edifici vincolati o meritevoli di tutela o ove ricadano nelle zone A1 e A2 del capoluogo e nei nuclei storico-medioevali delle frazioni.

Tutti gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni normative contenute nei successivi articoli.

ART. 8.2 - ZONA "A1"

Coperture: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti in latero-cemento e manti di copertura

diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio. È vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto

Prospetti: sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni

Strutture verticali ed orizzontali: sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne,

se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite

Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie

Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica.

Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio

Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati.

Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base

di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere.

Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare le industrie insalubri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di Fabriano è stato possibile riscontrare come NON vi siano in atti d'archivio pratiche riguardanti l'immobile oggetto di procedura ad eccezione della manutenzione straordinaria dell'anno 2012 che ha interessato l'unità immobiliare soprastante e le parti comuni (copertura).

Non esiste attestazione/dichiarazione di agibilità.

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.

NON sono presenti diritti demaniali o usi civici.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.

Assenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario. Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE). Per quanto concerne il libretto dell'impianto lo stesso proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso e di averlo smarrito.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni desueto (da rifare) e NON funzionante privo di allacciamento: la caldaia a muro presente in cucina manca di alimentazione; il riscaldamento invernale è affidato a stufette elettriche; è presente una vecchia cucina economica a gas alimentata da una bombola; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un piccolo scaldabagno elettrico; l'impianto elettrico è da rifare.



Pertanto per la redazione dell'APE il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (APE eseguita con "impianto simulato").



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di unico immobile NON è necessario procedere alla formazione di più lotti.

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 Fontenuova n.20, piano T
Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fabriano, Via Fonte Nuova n.20, costituita da unità immobiliare a piano terra e ricadente nel tessuto urbano in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 CENTRO STORICO del Capoluogo corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii con scarsità di parcheggi e di servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 170, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.440,00
Il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni sono indicate nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti.

La scrivente Esperto estimatore valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, la valutazione del carente stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di scarsa commerciabilità in considerazione dell'ubicazione, i prezzi di mercato di beni similari in zona alla data odierna, tenuti presenti i fattori corretti e negativi e quant'altro può influire sulla valutazione.

Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, la scrivente ha individuato in €/mq 440,00 il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità,

adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione, stato d'uso.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private, di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

Alla luce di quanto su esposto, ne discende il seguente conteggio:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Fontenuova n.20, piano T	51,00 mq	440,00 €/mq	€ 22.440,00	100,00%	€ 22.440,00
				Valore di stima:	€ 22.440,00

Valore di stima: € 22.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4540,00	€

Valore finale di stima: € 17.900,00

Il valore commerciale 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.

E' stato utilizzato il metodo di stima per Comparazione Diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.

Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.

Eventuale panoramicità.

Luminosità.

Prospicenza.

Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.

Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.

Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.

Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive

Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.

Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.

Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.

Modalità di pagamento del prezzo richiesto.

Presenza di mutui bancari.

Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

CORREZIONI DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE

Di seguito si riportano le correzioni (nello specifico detrazioni) operate al valore complessivo.

- Relativamente allo stato d'uso: viene considerata una decurtazione del 20% pari a 4.540,00 €.
- Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili con la procedura: non si è in grado di determinare il deprezzamento all'esito dei vincoli non eliminabili con la procedura;
- Quanto all'abbattimento forfetario per differenza di oneri tributari: non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo ed il valore espresso compensa bene tale voce;
- Per assenza di garanzia per vizi occulti : non vi sono correzioni in quanto la stima tiene già conto di questo ed il valore espresso compensa bene tale voce;
- Per eventuali spese condominiali insolute : non vi sono spese condominiali insolute;
- Per la bonifica di eventuali rifiuti: non vi sono oneri per la bonifica di eventuali rifiuti;
- Per la regolazione urbanistica: non necessita;
- Per la regolazione catastale: non necessita;
- Per la certificazione di agibilità: non necessita.
- Oneri complessivi Deprezzamento : 4.540,00 euro vengono detratti dal valore di stima, il quale esprime il valore del cespite allo stato attuale.

GIUDIZIO ESTIMATIVO FINALE

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto dei risultati ottenuti mediante il criterio estimativo adottato, e di quanto altro possa comunque influire sul GIUDIZIO DI STIMA, ritiene di poter attribuire al bene in esame, un valore

commerciale di 17.900,00 (diconsi euro diciassettecimilanovecento/00)

GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZITÀ DELL'IMMOBILE

Non si ravvedono particolari pregi commerciali: semmai la scomodità dell'uso quotidiano dell'auto ed i problemi connessi con il parcheggio in assenza di garage. Si ritiene che l'immobile, considerata l'ubicazione (centro storico zona non di pregio e degradata) e la necessità di opere impiantistiche e di finiture interne, non abbia buona commerciabilità.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riferito dal custode giudiziario l'immobile risulta occupato da terzi in comodato. Il contratto di comodato è stato debitamente registrato in data 07/02/2023.

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.

Castelplanio, li 02/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cimorelli Cristiano

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fontenuova n.20, piano T
Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fabriano, Via Fonte Nuova n.20, costituita da unità immobiliare a piano terra e ricadente nel tessuto urbano in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 CENTRO STORICO del Capoluogo corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii con scarsità di parcheggi e di servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 170, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è porzione di fabbricato (facente parte di una serie di case in linea nel Centro Storico del capoluogo) appartamento uso civile abitazione individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Fabriano e ricade in Zona territoriale omogenea "A1" disciplinata dalle NTA del PRG vigente i seguenti articoli: ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE NELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA L'obiettivo prioritario di ogni intervento in Centro Storico deve essere quello di conservare e valorizzare gli elementi storici, artistici ed ambientali, eliminare le situazioni di degrado e di obsolescenza, incentivare l'insediamento della residenza e di quelle attività compatibili con il ruolo e la natura del centro storico stesso. Ai fini dell'attuazione e per tutto quanto la dichiarazione può comportare, tutte le zone territoriali omogenee di tipo "A" sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 5/8/78 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni ART. 8.1 - SUDDIVISIONE IN ZONE: La zona territoriale omogenea "A" - Centro Storico - del Capoluogo è suddivisa in 4 zone: ZONA A1: corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii e alle frazioni di Castelletta, Precicchie, Albacina, Collamato e Bastia. ZONA A2: corrispondente all'insediamento sei-settecento dalle zone di Via Cavour, Via Gioberti, Via Mamiani, Via Cialdini. ZONA A3: corrispondente alle borgate dei vicoli del Piano, di Sant'Agata, delle Gioie e di Via Fratti. (in cartografia ZONA C); ZONA A4: corrispondente alla zona edificata nella fine 800 primi 900, di Via Loreti. ZONA A5: corrispondente alle frazioni di Nebbiano, Viacce, San Donato, Moscano, Grotte Le Noci, Vigne, Poggio San Romualdo, San Michele, Paterno, Belvedere, Cupo, Vallina, I Tiberi, e Marischio oltre Canapegna dei nuclei minori. ZONA A6: Rucce, Cantia e Canti Alta, Nebbiano, Castelletta, Albacina, Arginano, Bassano, Collamato, Attiggio, Campodiegoli, Cancelli, Campodonico, Palombaio oltre Ceresola dei nuclei minori. ZONA A7: Marischio; ZONA A8: Sant'Elia, Cacciano e Melano ZONA A9: Chigne, Collestelalno, Molino vatria, Case Meloni, Almatano e Valgiubbola ZONA A10: Vallemontagnana ZONA A11: Vallemontagnana e Rocchetta ZONA A12: Marena In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ai sensi per gli effetti dall'art. 28 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, nella zona "A" sono consentiti interventi di ristrutturazione e edilizia ed urbanistica; in assenza sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo. Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'articolo 9 della legge 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, che saranno oggetto di parere preventivo obbligatorio da parte della Soprintendenza ai Monumenti ove riguardino edifici vincolati o meritevoli di tutela o ove ricadano nelle zone A1 e A2 del capoluogo e nei nuclei storico-medioevali delle frazioni. Tutti gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni normative contenute nei successivi articoli. ART. 8.2 - ZONA "A1" Coperture: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti in laterocemento e manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio. È vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto Prospetti: sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al

recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Strutture verticali ed orizzontali: sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite. Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie. Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica. Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio. Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati. Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere. Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare le industrie insalubri.

Prezzo base d'asta: € 17.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Fontenuova n.20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 170, Categoria A5	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è nel complesso: mediocre. In proposito si fa esplicito riferimento all'Art. 21 L. 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione). Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: 1) accessi, scale e ascensore; 2) facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra. Nello specifico l'immobile si presenta oggi in condizioni mediocri se non pessime per quanto riguarda il bagno e la zona giorno: vi sono pavimenti, infissi e rivestimenti divelti, sono stati rimossi infissi interni (porte) ed esterni (persiane). L'impianto di riscaldamento a termosifoni è non funzionante privo di allacciamento: la caldaia a muro presente in cucina manca di alimentazione (il gas è stato staccato per morosità); il riscaldamento invernale è dunque affidato a stufette elettriche; è presente una vecchia cucina economica a gas alimentata da bombola; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un piccolo scaldabagno elettrico; l'impianto elettrico è da rifare; i tramezzi presentano quasi ovunque evidenti tracce di umidità e tutti gli ambienti sono da tinteggiare. Tutto ciò è ancor meglio riscontrabile nella allegata documentazione fotografica. Peraltro gli ambienti risultano non di facile ispezione data la presenza di materiale di ogni genere ivi ammassato. Si segnalano inoltre filature presenti in cucina sui muri portanti dal lato del vano scala. I costi di adeguamento degli impianti come delle opere edili necessarie al ripristino della funzionalità ed agibilità dell'immobile sono ricompresi nel valore a mq attribuito all'immobile nelle attuali condizioni.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fabriano, Via Fonte Nuova n.20, costituita da unità immobiliare a piano terra e ricadente nel tessuto urbano in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 CENTRO STORICO del Capoluogo corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii con scarsità di parcheggi e di servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Conservatoria - ANCONA il 01/10/2010

Reg. gen. 21286 - Reg. part. 5015

Quota: proprietà 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: Paglierecci Massimo

Data: 28/09/2010

N° repertorio: 68085

N° raccolta: 14195

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 28/10/1992

Reg. gen. 16378 - Reg. part. 11039

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/481 del 10/09/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE**

Trascritto a Conservatoria - ANCONA il 17/05/2001

Reg. gen. 8907 - Reg. part. 5870

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA SEZIONE DISTACCATA DI Repertorio 386/2000 del 20/12/2000 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE