

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barucca Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro spa

Codice fiscale: 00651990582

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	15
[REDACTED].....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2024 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.850,00	32

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	35



In data 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Barucca Giacomo, con studio in Via Podesti, 117 - 60019 - Senigallia (AN), email gbarucca@libero.it, PEC giacomo.barucca@ingpec.eu, Tel. 071 63575, Fax 071 63575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello, nominava consulente tecnico per la valutazione dell'immobile il sottoscritto Dott. Ing. Giacomo Barucca, con studio in Senigallia, via Podesti 117, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A 2988. Con pec del 07/10/2024 il Tribunale comunica al sottoscritto la nomina come CTU con quesito di stima in data 07/10/2024, fissando l'udienza al 11/03/2025.

Il giorno 15 ottobre 2024 il sottoscritto consegnava tramite pec il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 comma 1, c.p.c. e prestava il giuramento di rito.

Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale di Ancona, il sottoscritto, previa comunicazione scritta a mezzo pec o raccomandata alle parti, ha iniziato le operazioni peritali in data 13 novembre 2024 con un sopralluogo all'immobile oggetto di stima (si allega verbale di sopralluogo, All.1).

Nel sopralluogo all'immobile, eseguito alla presenza del Dott. Giampiero Gallo in qualità di Custode Giudiziario dell'unità immobiliare pignorata e del [REDACTED], si è proceduto alla visione dei luoghi con produzione di documentazione fotografica (All. 7) e ad effettuare un rilievo planimetrico dell'immobile (di cui ha fornito restituzione grafica nell'All. 10). Sono stati raccolti i dati necessari per la descrizione e valutazione del bene immobile, sulla scorta degli elaborati agli atti.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13 (Coord. Geografiche: 43°20'40.2"N 12°55'12.3"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13 (Coord. Geografiche: 43°20'40.2"N 12°55'12.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

La valutazione richiesta si riferisce a:

-appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Fabriano, Via Mario Bellocchi, 13.

CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA

Generalità

Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto; più precisamente trattasi di:

-un'unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione.

Descrizione della zona (All. 3).

L'edificio è situato in via Mario Bellocchi nel Comune di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale, prossimo al centro storico di Fabriano dal quale dista circa 1,9 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Fabriano), collegata anche alle linee per Pergola e per Civitanova Marche si trova a circa 1,9 km e l'uscita Fabriano Est della SS76 è situata a circa 3,7 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a quattro o cinque piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di giardino, nelle vicinanze vi è la presenza di centro sportivo comunale (atletica, calcio, tennis, nuoto, pattinaggio, palestra), di un centro commerciale che ospita anche una banca, oltre che ad altri servizi pubblici come un polo scolastico di istruzione secondaria di secondo grado e il cimitero.

L'edificio fa parte del Comparto 3 del Piano Particolareggiato Brosciano che comprende 4 edifici residenziali numerati dal n. 6 al n. 9, posizionati a "C" intorno ad un'area verde. Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nell'edificio n. 8, più arretrato rispetto agli altri e di dimensioni minori.

Via Bellocchi si snoda intorno al Comparto 3; è in parte via pubblica, dotata di marciapiedi ed alberature ed ha delle diramazioni nelle quali diventa strada privata a servizio degli edifici condominiali, dotata di parcheggi a raso. Nel tratto antistante la rampa di accesso al piano interrato, la strada è comunale. Nell'elaborato planimetrico e nell'accatastamento della proprietà immobiliare urbana, risulta come ubicazione via Tommasi anziché via Bellocchi.

Via Gino Tommasi, ortogonale a via Dante, sale verso via Broganelli, che è alle spalle del lotto su cui insiste l'edificio condominiale, determinando un salto tra le quote della corte lato Sud-Est (distinta in altra particella catastale) più bassa dei fabbricati limitrofi e da loro separata da muro di contenimento.

L'edificio, posizionato in prossimità di una diramazione privata di via Bellocchi, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato su tutti i lati da corte privata, sul fronte ad uso pedonale mentre sugli altri lati è pavimentata con asfalto e dotata di parcheggi a raso e a contatto con l'edificio è pavimentata con piastrelle. Nel lato Sud-Ovest è posizionata la rampa per l'accesso carrabile al piano interrato dove si trovano i box auto. Sia su questo lato che su quello opposto, l'edificio è costruito in prossimità di altri due edifici fra loro uguali, di dimensioni maggiori in pianta, ma della stessa tipologia costruttiva.

In particolare, l'accesso con rampa all'autorimessa è in comune all'edificio "9" (particella 901) e in elevazione sia con questo fabbricato, che con il "7", forma un continuo spaziale, ad "elle".

L'area di proprietà dell'edificio non è delimitata rispetto alle strade. Anche l'accesso carrabile non è delimitato da cancello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

La valutazione richiesta si riferisce a:

-box auto al piano interrato del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Confini

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

L'appartamento occupa una porzione di testa dell'immobile ed è libero a Nord, Nord-Est e Sud-Est. Confina con appartamento di proprietà del signor [REDACTED] (sub. 9) a Sud-Ovest e con appartamento di proprietà dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (sub. 8) a Nord Ovest, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Il box auto confina ad Est con corsia di manovra, a Nord-Ovest con garage di proprietà del Sig. [REDACTED] (sub. 22) e a Sud-Est con garage di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (sub. 33). Il lato a Sud-Ovest è contro terra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,80 m	2
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,87 m	2
Totale superficie convenzionale:				74,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano le consistenze del bene così come rilevato con il sopralluogo del 30 novembre 2024:

- superficie lorda appartamento circa mq 71,00;
- superficie netta appartamento circa mq 61,50;
- superficie lorda balconi circa mq 12,00;
- altezza circa m 2,80;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	20,60 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,50 m	-1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

box auto

- superficie lorda circa mq 22,00;
- superficie netta circa mq 20,60;
- altezza circa m 2,50;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1983 al 18/09/1997	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 911, Sub. 7 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 348,61
Dal 18/09/1997 al 25/10/2005	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 911, Sub. 7 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 348,61
Dal 25/10/2005 al 20/03/2025	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 911, Sub. 7 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 348,61

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1983 al 18/09/1997	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 911, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 50,97
Dal 18/09/1997 al 25/10/2005	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 911, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21,00 mq Superficie catastale 24,00 mq Rendita € 50,97
Dal 25/10/2005 al 20/03/2025	## [REDACTED] ##	Catasto Fabbricati Fg. 97, Part. 911, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21.00 mq Superficie catastale 24.00 mq Rendita € 50,97

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	911	7		A2	6	4.5 vani	73 mq	348,61 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confronto tra planimetria catastale e stato attuale
APPARTAMENTO

La planimetria catastale è del 24/11/1983; in particolare dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento del 24/11/1983, coeva all'agibilità n. 2513 prot. 438 del 01/02/1984 e lo stato rilevato si evidenzia la diversa posizione della porta finestra del soggiorno e del muretto di divisione del balcone che comporta una maggiore superficie di quest'ultimo. Inoltre sempre il balcone in adiacenza alla cucina, da rilievo è più esteso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per la posizione delle finestre, si rileva la differenza per quella del soggiorno.

Come altezze interne, è indicato 2,80 metri, come nella sezione della variante e nello stato attuale. Non è presente il ribasso del soffitto del disimpegno e dello studio. Non è presente il controsoffitto nella camera da letto. Non è presente il muretto del bagno tra vasca e sanitario.

Occorrerà poi riaccatastare l'unità immobiliare appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	911	26		C6	4	21,00	24,00 mq	50,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confronto tra planimetria catastale e stato attuale

Per quanto riguarda il box auto, nella planimetria catastale non è rappresentata la parete di divisione tra box auto e cantina, ossia vi è solo il box auto. La cantina è quindi stata realizzata dopo l'agibilità con sopralluogo ed è da considerarsi non regolare.

Occorrerà poi riaccatastare il box auto con la corretta rappresentazione della bocca di lupo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

[REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Lo stato di conservazione è buono. Sono presenti piccole macchie su parete per presenza di muffa forse dovuta ad infiltrazione nel locale studio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

L'appartamento è in uno stabile condominiale. le parti comuni sono quelle identificate nell'elaborato planimetrico:

le particelle 1599, 1600 e 1601 sono Bene Comune Non Censibile (corte) comuni a tutti i subalterni della particella 911; inoltre la particella 1600 è comune anche alla 901. Sono inoltre parti comuni l'ingresso ed il vano scala ed ascensore.

Pur non avendo eseguito la verifica di conformità urbanistica e catastale della parte condominiale, si segnala che per la zona di ingresso al piano terra vi è una difformità tra gli elaborati di variante (pratica approvata nel 1981) e l'accatastamento, così come presente nella planimetria catastale dell'appartamento datata 1983 e comunque più rappresentativa dello stato dei luoghi (di cui non è stato eseguito rilievo).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Il box auto è in uno stabile condominiale. le parti comuni sono quelle identificate nell'elaborato planimetrico. In particolare: corsia di manovra, scala ed ascensore.

Pur non avendo eseguito la verifica di conformità urbanistica e catastale della parte condominiale, si segnala che per la zona dell'autorimessa vi sono delle difformità tra gli elaborati di variante (pratica approvata nel 1981) e lo stato dei luoghi (di cui non è stato eseguito rilievo).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Caratteristiche costruttive dell'edificio (All. 4)

Il fabbricato, iniziato a costruire nel 1981 e terminato nell'anno 1983, è stato realizzato con una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai di piano in latero-cemento, balconi con soletta in cemento armato e parapetto in cemento armato facciavista, copertura a due falde con manto in laterizi, pareti di tamponamento in laterizio intonacate internamente. La finitura esterna è con rivestimento in mattoncini "a vista" e per le porzioni relative alla struttura (pilastri, travi, solette balconi, intradosso solaio di copertura, cornicione) in c.a. facciavista.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra più un piano interrato destinato ad autorimessa al quale si accede da rampa carrabile e sottotetto che ospita le soffitte accessorie agli appartamenti ed è costituito da un unico blocco di pianta rettangolare con il volume del corpo scala che esce dalla sagoma dell'edificio lato Sud-Est, con balconi sui due lati lunghi che si estendono parzialmente sui due lati corti e porticato sul fronte Sud nella porzione antistante l'ingresso.

L'edificio per i due lati corti è in sovrapposizione per circa 2,50 m con altri due edifici condominiali facenti parte della stessa lottizzazione e con le stesse caratteristiche costruttive. Le unità immobiliari collocate al piano primo, secondo, terzo e quarto hanno accesso da un corpo scala con ascensore, con accesso da sotto il porticato sul lato Sud dell'edificio. Un'unità immobiliare al piano primo ha ingresso indipendente con scala esterna lato Nord-Est.

Il portico di ingresso è pavimentato con piastrelle in grès nella zona di ingresso con le scale condominiali e l'ascensore. La scala comune ha pedate, alzate e battiscopa in pietra di colore chiaro e pareti tinteggiate di colore bianco e ballatoi pavimentati con piastrelle in grès di colore chiaro disposte sfalsate. Le rampe che si affacciano lato Sud-Est sono con vetrata a nastro. Il parapetto della scala è con montanti in ferro e due correnti in legno più corrimano sempre in legno. Al piano terra, l'ingresso è pavimentato con piastrelle in grès di colore marrone disposte normali con lato parallelo al portone di ingresso in vetro e battiscopa in pietra di colore chiaro.

I portoni di ingresso agli appartamenti sono in legno.

Sul fronte (lato Nord-Ovest), in corrispondenza del piano interrato di cui è copertura, è presente una corte privata delimitata su un lato dall'edificio stesso e sugli altri due dagli altri due edifici della lottizzazione a formare una "c". È pavimentata con piastrelle in cemento, ricoperte di guaina impermeabilizzante per la porzione corrispondente con la sottostante autorimessa. Sullo stesso fronte dell'edificio al piano terra sono presenti delle finestre lunghe e strette per l'areazione dei box auto.

Sui lati della corte paralleli agli edifici 7 e 9, sono presenti due muretti anch'essi rivestiti con guaina impermeabilizzante, al fianco dei quali vi sono altre aperture per l'areazione dei box auto, tra cui quella relativa al box oggetto di stima.

Il lato della corte verso la strada privata è delimitato da un cordoletto in calcestruzzo.

Catastalmente, l'edificio è distinto alla particella 911; le particelle 1599, 1600 e 1601 sono Bene Comune Non Censibile (corte) comuni a tutti i subalterni della particella 911; inoltre la particella 1600 è comune anche alla 901.

La corte accatastata alla particella 1599 è asfaltata, delimitata sul lato lungo opposto all'edificio da muro in c.a. di contenimento del terreno ed è destinata a parcheggi.

Appartamento al piano secondo

Generalità:

L'appartamento occupa una porzione del piano secondo dell'edificio lato Nord Est e Sud-Est con affaccio dei locali a Nord (camera da letto), Nord-Est (bagno e studio) Sud-Est (pranzo-soggiorno e cucina). Nel portico all'ingresso del palazzo, sulla destra del portone si trovano i citofoni e sulla sinistra le cassette della posta per le unità immobiliari.

Si accede all'appartamento oggetto di stima da scala condominiale o ascensore che servono tutte le unità immobiliari ad appartamento, compresa l'autorimessa al piano interrato. Risulta dagli elaborati grafici che la

scala serve anche il piano soffitta. Non risulta che l'appartamento abbia soffitta privata.

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti di forma regolare o rettangolare o ottenuto dalla somma di più rettangoli, di cui si riportano gli indici metrici principali, tra cui le superfici calpestabili:

-soggiorno – pranzo - cucina	= mq 26,10 circa
-bagno	= mq 4,90 circa
-disimpegno	= mq 2,30 circa
-camera 1	= mq 14,15 circa
-studio	= mq 8,80 circa
-ingresso	= mq 3,90 circa
-ripostiglio	= mq 1,40 circa

I locali hanno altezza di circa 2,80 m ad eccezione di una porzione della camera 1 di dimensioni 3,70 x 0,82 m che ha altezza 2,60 m per la presenza di una veletta in cartongesso sopra l'armadio, nella quale sono alloggiati i faretti per l'illuminazione, del disimpegno della zona notte che ha altezza 2,10 m per una porzione di profondità 87 cm circa per la presenza di un ribasso del soffitto adibito a mobile contenitore, che si estende anche nella zona di ingresso dello studio attiguo per una dimensione di circa 0,86 x 0,37 m circa.

Lo schema distributivo è semplice: dal pianerottolo comune, si accede nel corridoio di ingresso dell'appartamento di forma rettangolare dal quale sulla destra si accede nel soggiorno, di forma pressoché rettangolare che con una portafinestra affaccia sul balcone; sulla sinistra in fondo al soggiorno si trova la cucina a vista che con una finestra affaccia anch'essa sul balcone; non vi sono separazioni tra il soggiorno e la cucina tranne una spalletta che contiene la cucina stessa; sulla sinistra dell'ingresso si trova un ripostiglio di forma rettangolare e di fronte il disimpegno della zona notte anch'esso di forma rettangolare con un restringimento sul lato destro per la presenza di un pilastro. Il disimpegno distribuisce dal lato corto, sulla sinistra alla camera matrimoniale (detta camera 1) dotata di finestra; di fronte verso sinistra al bagno dotato di finestra a due ante; sul lato lungo opposto all'ingresso, verso sinistra, al bagno dotato di finestra ad un'anta, quindi a fianco del bagno sulla destra ad un'altra stanza (studio) utilizzata come camera singola ma che non raggiunge la superficie minima di 9,00 mq per essere considerata tale; anch'essa è dotata di finestra.

L'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria (prima del 2005) presumibilmente tra il 1992 ed il 1994 (dichiarato dalla proprietaria).

Finiture interne:

Per quanto concerne le finiture interne, si rileva che esse sono buone, in materiale di qualità standard, in discreto stato di conservazione e manutenzione generale. In particolare, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti di ingresso, cucina, soggiorno e ripostiglio sono in grès di colore grigio chiaro posate normali con fuga di dimensioni 24 x 24 cm; nella zona di passaggio tra ingresso e soggiorno vi sono 4 piastrelle della stessa tipologia ma di colore beige alternate alle altre a formare una scacchiera; i pavimenti della zona notte sono in legno con piastrelle di dimensioni 12 x 12 cm costituite da 5 listelli ciascuna di diverse gradazioni di colore, sono poste con l'andamento dei listelli alternati; i battiscopa sono in legno, verniciato di colore nero di altezza 7 cm oppure di color legno scuro (camera 1);
- la cucina sulla parete tra i pensili ha rivestimento di altezza 60 cm circa con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm con fuga, colore bianco; in corrispondenza della cappa, di 80 cm;
- bagno
- il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore grigio scuro, con posa normale e fughe;
- il rivestimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm di altezza 2,00 m di colore grigio scuro con cromia diversa a formare un disegno in diagonale, con posa normale e fughe come per il pavimento. Una piccola porzione a sinistra della finestra e al di sotto di questa fino alla sua metà, è in piastrelle bianche con venatura;
- è dotato dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo a colonna con sottostante mobile realizzato in forati rivestiti con le stesse piastrelle del pavimento, vaso, bidet; vasca delimitata su un lato corto da muretto anch'esso rivestito con la stessa tipologia di piastrelle in ceramica e sul lato lungo chiusa per una porzione da pannelli con vetro satinato;
- le porte interne sono in legno tamburato; quella del disimpegno ha pannello vetrato decorato con motivi geometrici. Le dimensioni sono standard con apertura ad anta a battente di altezza 2,00 m e 70 cm di larghezza per ripostiglio, bagno e studio ed 80 cm per camera 1 e disimpegno;

-gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno a due ante, la finestra del bagno è ad un'anta, apertura a battente, con vetrocamera, sono dotati di zanzariere di diversa fattura (quella del bagno rovinata), tranne quella dello studio. Chiusura esterna con serrande in PVC su guida con telaio a spingere, non funzionante per la presenza della zanzariera o per problemi nel meccanismo (camera 1) e cassonetto interno in legno;

- il portone di ingresso è in legno di dimensioni 0,90 x 2,05 m ad un'anta;
- le soglie di finestre, portefinestre e portone ingresso sono in pietra di spessore 2 cm;
- la ferramenta di porte e finestre è di tipo standard, in ottone o materiale con finitura dorata;
- le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco, la parete del soggiorno che divide l'appartamento da altra proprietà è tinteggiata con base bianca ed effetto pennellato di colore grigio;
- lo spessore delle pareti esterne è di 25 cm;
- balcone
- il pavimento è in grès rosso scuro dimensioni 15x7,5 cm posto a correre, perpendicolare alla parete dell'appartamento, senza battiscopa;
- il parapetto è in cemento armato a vista con copertina in cotto di dimensioni 27x13 cm. L'altezza interna minima del parapetto è di 91 cm. Il balcone è coperto per l'intero da quello soprastante, con soletta in cemento armato a vista posta a quota 2,87 m;
- l'illuminazione è con plafoniera a parete posta tra la portafinestra e la finestra.

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, con caldaia, del tipo murale posta in cucina, alimentata a metano. Gli elementi radianti sono di tipo standard in alluminio verniciato di colore bianco, posti in nicchia su parete al di sotto delle finestre oppure direttamente su parete (soggiorno). Non è presente radiatore nel ripostiglio, disimpegno e zona di ingresso

L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia a cavi sfilabili e con interruttori, prese e placche di tipo standard in metallo dorato nella zona notte e bianche per la zona giorno. Il quadro elettrico è posizionato nell'ingresso, dietro la porta, con dotazione dell'epoca di realizzazione dell'immobile. L'appartamento è dotato di citofono con apri porta posizionato in prossimità della porta.

Sul balcone a fianco della porta finestra sono presenti le tubazioni per la predisposizione per l'unità esterna di condizionamento ed all'interno sulla parete del soggiorno è presente la predisposizione per lo split interno (già rimosso il macchinario presente perché installato come miglioria dell'utilizzatore all'epoca del sopralluogo).

Nel ripostiglio è presente attacco acqua e scarico per lavastoviglie.

Sul balcone è collocata una parabola satellitare.

Gli impianti, elettrico e di riscaldamento, essendo l'appartamento abitato, sono funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Caratteristiche costruttive dell'edificio (**All. 4**)

Al piano seminterrato dove è ubicata l'autorimessa, si accede dall'esterno da rampa scoperta carrabile con finitura ad asfalto da via M. Bellocchi. La rampa è in comune con l'autorimessa della palazzina "9" alla quale si accede in fondo alla rampa sulla sinistra. Ai lati della rampa, a sinistra, sopra all'ingresso dell'autorimessa "9" e del muro in c.a., si affaccia il portico al piano terra della palazzina "9" con parapetto in ferro, mentre sul lato destro, nella parete in piano in fondo della rampa, vi sono due box auto e nella parte più verso la strada il muro in c.a. è sormontato da ringhiera in ferro. Le pareti della rampa sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. All'ingresso dell'autorimessa non è presente nessuna chiusura.

L'autorimessa della palazzina "8" ha corsia di manovra che si snoda con un primo tratto diritto rispetto alla rampa con box auto sul lato destro oltre alla porta che compartimenta il corpo scala e ascensore; sul fondo vi è un altro box auto. Sul lato sinistro di questa corsia se ne apre un'altra con box auto su entrambi i lati; sul lato sinistro si trova quello oggetto di stima. Tale braccio dell'autorimessa corrisponde alla corte sul fronte dell'edificio. La corsia di manovra ha finitura in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate grezze. L'impianto elettrico è con cavi in parte in tubazioni a vista ed illuminazione con punto luce a soffitto ed a parete con plafoniere al neon. Nella parte alta delle pareti si hanno aperture di diversa altezza o lunghezza,

per garantire areazione ed illuminazione, ubicate in parte in bocche di lupo, nella zona della corte.

L'autorimessa è dotata di CPI con rinnovo eseguito in data 26/04/2024.

La scala comune dal piano terra al piano interrato, posta dietro ad una porta in legno, ha pedate, alzate e battiscopa in pietra di colore chiaro e ballatoio pavimentato con piastrelle in grès di colore chiaro disposte sfalsate. Il parapetto della scala è della stessa tipologia di quello ai piani superiori ma con correnti e corrimano in ferro. Il pavimento della zona ascensore prima dell'autorimessa al termine della scala è in battuto di cemento.

Da una porta in alluminio al piano interrato si accede alla corsia di manovra ed ai box auto.

Box auto al piano interrato

Generalità:

Il box auto ha dimensioni rettangolari con larghezza di 3,00 metri circa e lunghezza di 5,30 metri circa più una cantina di profondità 1,50 m posizionata sul fondo del box auto separata da parete in forati di spessore 9 cm con porta metallica di dimensioni 70x194 cm con sopra luce chiuso da retina. L'altezza interna è di 2,50 metri circa. Il soffitto e le pareti hanno finitura con intonaco graffiato e tinteggiate di colore bianco. La parte bassa, per un'altezza di circa 80 cm, dei lati lunghi del box auto ha un rivestimento con elementi di color panna (su un alto alcune sono mancanti). Sono presenti delle scritte su entrambe le pareti lunghe eseguite con bombolette spray. La serranda dell'accesso carrabile dalla corsia di manovra è di tipo basculante in lamiera verniciata di colore verde chiaro di dimensioni metri 2,30 x 2,05 circa con sopra luce per ventilazione, chiuso con retina. All'interno della cantina, a soffitto è presente una bocca lupo di dimensioni 20x45 cm chiusa con retina. La pavimentazione è in battuto di cemento per la parte destinata a garage e pavimento e battiscopa in materiale plastico rispettivamente di colore marrone chiaro e nero per la cantina. Sulla parete di fondo della cantina è presente una trave calata di dimensioni 33x18 cm. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'illuminazione è garantita da un punto luce a soffitto con plafoniera neon per il garage ed un punto luce con plafoniera a parete per la cantina derivato con filo esterno da scatola a parete vicino alla basculante. Vi sono inoltre per entrambi i locali punto presa e comando a parete.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1997 al 25/10/2005	°° [redacted] °° nato a ##Fabriano## (AN) il ##21/04/1972##. Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ## [redacted] ##	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	18/09/1997	[redacted]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	22/09/1997	14137	9548
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/10/2005	[redacted] nata a Fabriano (AN) il 06/06/1970. Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lattanzi Lucilla	25/10/2005	8251	2863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	28/10/2005	26357	14800
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sulla base della lettura dei documenti in atti risulta quanto segue:

la signora [redacted] acquisisce la quota dell'intero dei beni oggetto di stima in piena proprietà in separazione dei beni dal Sig. [redacted] con atto di compravendita in data 25 ottobre 2005 n. 8251/2863 di repertorio [redacted], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 28 ottobre 2005 al n. 26357 del registro generale ed al n. 14800 del registro particolare. Tali immobili erano pervenuti al Sig. [redacted] per la piena proprietà dal Sig. [redacted] con atto di compravendita in data 18

settembre 1997, n. [REDACTED] di repertorio Notaio Paglierecci Massimo, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 22 settembre 1997 al n. 14137 del registro generale ed al n. 9548 del registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1997 al 25/10/2005	## [REDACTED] ## nato a ##Fabriano## (AN) il 21/04/1972. Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	18/09/1997	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	22/09/1997	14137	9548
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/10/2005	## [REDACTED] ##, nata a ##Fabriano## (AN) il 06/06/1970. Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lattanzi Lucilla	25/10/2005	8251	2863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	28/10/2005	26357	14800
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Sulla base della lettura dei documenti in atti risulta quanto segue:

la signora [REDACTED] acquisisce la quota dell'intero dei beni oggetto di stima in piena proprietà in separazione dei beni dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita in data 25 ottobre 2005 n.

8251/2863 di repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 28 ottobre 2005 al n. 26357 del registro generale ed al n. 14800 del registro particolare. Tali immobili erano pervenuti al Sig. [REDACTED] per la piena proprietà dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita in data 18 settembre 1997, n. [REDACTED] di repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 22 settembre 1997 al n. 14137 del registro generale ed al n. 9548 del registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 28/10/2005

Reg. gen. 26358 - Reg. part. 6865

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] il 25 ottobre 2005, rep. 8252/2864 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 28 ottobre 2005 al n. 26358 del registro generale ed al n. 6865 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro 120.000,00 (capitale di Euro 60.000,00);

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 24/08/2024

Reg. gen. 18341 - Reg. part. 13318

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 24 luglio 2024, rep. n. 3245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 22 agosto 2024 al n. 18341 del registro generale ed al n. 13318 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma.

Sulla base della lettura dei documenti in atti è stato fatto un elenco delle ipoteche ed altri diritti come di seguito indicato:

1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] il 25 ottobre 2005, rep. 8252/2864 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 28 ottobre 2005 al n. 26358 del registro generale ed al n. 6865 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di "Banca

Nazionale del Lavoro s.p.a.” con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro 120.000,00 (capitale di Euro 60.000,00);

2) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 24 luglio 2024, rep. n. 3245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 22 agosto 2024 al n. 18341 del registro generale ed al n. 13318 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di “Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.” con sede in Roma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 28/10/2005

Reg. gen. 26358 - Reg. part. 6865

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] il 25 ottobre 2005, rep. 8252/2864 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 28 ottobre 2005 al n. 26358 del registro generale ed al n. 6865 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di “Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.” con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro 120.000,00 (capitale di Euro 60.000,00);

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 24/08/2024

Reg. gen. 18341 - Reg. part. 13318

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 24 luglio 2024, rep. n. 3245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 22 agosto 2024 al n. 18341 del registro generale ed al n. 13318 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di “Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.” con sede in Roma.

Sulla base della lettura dei documenti in atti è stato fatto un elenco delle ipoteche ed altri diritti come di seguito indicato:

1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] il 25 ottobre 2005, rep. 8252/2864 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 28 ottobre 2005 al n. 26358 del registro generale ed al n. 6865 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di “Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.” con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro 120.000,00 (capitale di Euro 60.000,00);

2) pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 24 luglio 2024, rep. n. 3245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 22 agosto 2024 al n. 18341 del registro generale ed al n. 13318 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Fabriano art. 14.2 Zone Residenziali Intensive.
Piano di Classificazione Acustica classe III. (All. 5)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Fabriano art. 14.2 Zone Residenziali Intensive.
Piano di Classificazione Acustica classe III. (All. 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Con accesso agli atti (prot. n. 46649/2024) evaso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano in data 04/02/2025 si sono ottenute le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il bene oggetto di stima:

-Concessione Edilizia n. 18336 del 30/11/1981 per "variante palazzina n. 8 comparto 3" rilasciata alla [REDACTED] su progetto redatto dal [REDACTED];

-Concessione Edilizia n. 20719 del 16/12/1982 per "costruzione di palazzina residenziale - n. 8 - (Brosciano 3)" rilasciata alla [REDACTED] su progetto redatto dal [REDACTED];

-Autorizzazione di Abitabilità n. 2513 prot. n. 438 del 01/02/1984;

Sempre con lo stesso accesso atti presso il Comune di Fabriano sono stati recuperati i seguenti documenti circa i depositi strutturali:

-Certificato di Collaudo Statico del 29/10/1983 depositato il 14/11/1983 relativo alla Denuncia n. 518/82 del 02/07/1982.

Da tale documentazione si evince che:

- è stato effettuato un deposito del progetto strutturale al "Servizio decentrato OO.PP e difesa del suolo" della Regione Marche, progetto n. 518/82 del 02/07/1982;

- relazione tecnica di completamento depositata all'archivio del "Servizio Decentrato OO.PP." con n. 518/82 del 08/03/1983;

- certificato n. 2192 del 19/05/1983 rilasciato in seguito a sopralluogo da parte dei funzionari del "Servizio Decentrato OO.PP." della regione Marche, attestante l'ultimazione di fatto delle strutture in quella data;

- relazione del Direttore dei lavori a struttura ultimata n. 518/82 del 30/09/1983.

Il sottoscritto non ha eseguito accesso atti presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente priva di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Il sottoscritto non ha potuto provvedere a far redigere per la vendita il necessario Attestato in quanto ad oggi non risulta che la caldaia sia stata sottoposta a manutenzione da parte della proprietà.

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.

Confronto tra planimetria di progetto concessionato e stato attuale

A livello urbanistico, si prendono in considerazione le planimetrie dell'appartamento e del box auto approvate e autorizzate il 23/02/1983 con variante alla Concessione Edilizia n. 20719 del 16/12/1982. Tali planimetrie per quanto riguarda il piano secondo (Tav. 6) non riportano quote e dimensioni dei locali, delle porte e finestre; per il piano interrato (Tav. 3) sono presenti le dimensioni dei box auto e della corsia di manovra; per le altezze interne si hanno solo quelle indicate nell'elaborato della sezione (Tav. 10).

Per l'appartamento non vi è corrispondenza tra stato autorizzato e stato realizzato, si rilevano differenze nella distribuzione interna e nella dimensione dei locali: la camera 1 ha una superficie rilevata di 14,15 mq circa con una superficie finestrata di 1,72 mq che è inferiore a quella richiesta per soddisfare il rapporto illuminante per la rispondenza ai requisiti igienico sanitari (1/8 della superficie del locale, come stabilito dal Decreto del 5 luglio 1975).

Se in pianta la larghezza della finestra è 1,50 metri, in prospetto si ricava una dimensione di 1,20x1,40 metri. Il bagno ha una larghezza inferiore nella planimetria concessionata rispetto a quanto rilevato ed è presente un muretto di altezza 60 cm tra la vasca ed il wc. La proprietaria riferisce che il bagno dovrebbe essere stato oggetto di lavori di rifacimento tra il 1992 e il 1994 dal precedente proprietario. Il locale indicato nella planimetria concessionata come studio, da rilievo risulta avere una superficie inferiore a 9,00 mq e quindi non ha i requisiti per essere considerato una camera singola. Questo, anche nella planimetria concessionata aveva una dimensione inferiore a 9 mq (8,87 mq circa). Nella porzione sopra la porta si ha un'altezza di 2,10 m circa per la presenza di un controsoffitto in cartongesso utilizzato come mobile dal ripostiglio. Anche il ripostiglio ha una profondità maggiore da rilievo rispetto che nello stato concessionato e vi è la presenza di una sporgenza dovuta ad un pilastro, non rappresentata. Inoltre per una porzione ha un'altezza di 2,10 metri circa per la presenza del controsoffitto/mobile. Non è indicata la differente altezza nella camera da letto nella porzione controsoffittata (rilevata a 2,60 metri). Anche il corridoio di ingresso nella planimetria ha una lunghezza maggiore rispetto a quanto realizzato. Come già evidenziato nel confronto con la planimetria catastale, anche qui si ha una diversa posizione della porta finestra del soggiorno e del muretto di divisione del balcone che comporta una maggiore superficie di quest'ultimo. Inoltre sempre il balcone sull'altro lato, da rilievo è più esteso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Nella planimetria concessionata il soggiorno è separato dalla cucina da una parete, non presente se non per una spalletta che contiene i pensili della cucina.

La planimetria dell'appartamento del 24/11/1983 essendo coeva all'agibilità n. 2513 prot. 438 del

01/02/1984, è conforme allo stato attuale rilevato, salvo quanto sopra descritto, oltre a lievi differenze dovute probabilmente alla scala di rappresentazione del catastale ed al formato con cui è stato possibile stamparlo, oltre che all'esecuzione grafica dell'epoca, a mano.

Per la conformità urbanistica dello stato attuale, difforme per la distribuzione interna dell'appartamento oltre che per la posizione delle bucaure esterne e dimensione dei balconi e quant'altro sopra evidenziato, si considera l'esistenza dell'agibilità con sopralluogo.

Per la legge Regionale 17/2015, art. 9 bis, comma 2: « Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile».

Si ritiene pertanto che per le differenze prospettiche, queste non costituiscano difformità. Salvo ulteriori interpretazioni normative della legge Regionale 17 del 20/04/2015 (art. 9 bis) e la recente legge 105 del 2024 (conversione del Decreto Salva Casa), per cui potrebbero variare le considerazioni sulla regolarità urbanistica basata sull'agibilità con sopralluogo.

Inoltre, si considerano le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, per le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Per la distribuzione interna, vista l'esistenza di opere non presenti nell'accatastamento del 1983 e risalenti a lavori effettuati successivamente, si ritiene necessaria la regolarizzazione edilizia con sanatoria.

Per la differenza di superficie dell'appartamento, si evidenzia che da rilievo si sono misurati 71 mq lordi circa; da catasto, risultano 73 mq, come da concessione edilizia. In base all'art. 34-bis comma 1bis, lettera d), non sono violazioni edilizie il mancato rispetto della superficie coperta entro il limite del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. Inoltre, la superficie risulterebbe in diminuzione, per cui per il comma 2bis (ibidem) rientrerebbe nelle tolleranze esecutive.

IPOTESI DI RIMESSA IN PRISTINO E SANATORIA

Se occorrenti, andranno presentate due pratiche edilizie in sanatoria distinte, una per ciascuna unità immobiliare, con le relative sanzioni.

APPARTAMENTO

Prima della presentazione della CILA in sanatoria, andranno ripristinate le situazioni non sanabili, previa comunicazione a mezzo pec al Comune di Fabriano: rimozione del controsoffitto nella porzione di disimpegno e del locale studio (utilizzato impropriamente come camera singola).

Per sanare la situazione occorrerà presentare una C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione della distribuzione interna dell'appartamento con la corresponsione di € 1.000,00 di sanzione (art. 6 bis, comma 5).

Per il rispetto del rapporto illuminante per la rispondenza ai requisiti igienico sanitari della camera matrimoniale occorre quindi adeguare il costruito affinché si rispetti tale parametro. Ciò è realizzabile o con aumento della superficie finestrata, o con diminuzione della superficie pavimentata della stanza. Nel primo caso, l'intervento è sottoposto a pratica S.C.I.A. per modifiche prospettiche, appunto per il conseguimento dei requisiti igienico-sanitari, allargando il vano nella parete della camera 1 e sostituendo la finestra, fino al raggiungimento del requisito minimo (pari a $1/8 St=1,77mq$). Tale soluzione implica richiedere l'autorizzazione del condominio. In alternativa, per la seconda soluzione, è possibile eseguire una controparete in cartongesso riducendo la superficie calpestabile a circa 13,76 mq. Con tale soluzione però viene meno il requisito dei 14,00 mq per la definizione del locale come camera matrimoniale, ottenendo quindi una camera singola.

Si preferisce qui considerare la seconda soluzione, di più facile esecuzione, considerando la redazione di una pratica C.I.L.A.. In concomitanza di detta pratica, si rileverà e restituirà la corretta rappresentazione dell'appartamento e del box auto, fornendo la conformità secondo l'art. 34bis comma 3 del D.P.R. 380/01.

In seguito, presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Con accesso agli atti (prot. n. 46649/2024) evaso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano in data 04/02/2025 si sono ottenute le seguenti pratiche edilizie, riguardanti il bene oggetto di stima:

- Concessione Edilizia n. 18336 del 30/11/1981 per "variante palazzina n. 8 comparto 3" rilasciata alla [REDACTED] su progetto redatto dal [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 20719 del 16/12/1982 per "costruzione di palazzina residenziale - n. 8 - (Brosciano 3)" rilasciata alla [REDACTED] su progetto redatto dal [REDACTED];
- Autorizzazione di Abitabilità n. 2513 prot. n. 438 del 01/02/1984;

Sempre con lo stesso accesso atti presso il Comune di Fabriano sono stati recuperati i seguenti documenti circa i depositi strutturali:

- Certificato di Collaudo Statico del 29/10/1983 depositato il 14/11/1983 relativo alla Denuncia n. 518/82 del 02/07/1982.

Da tale documentazione si evince che:

- è stato effettuato un deposito del progetto strutturale al "Servizio decentrato OO.PP e difesa del suolo" della Regione Marche, progetto n. 518/82 del 02/07/1982;
- relazione tecnica di completamento depositata all'archivio del "Servizio Decentrato OO.PP." con n. 518/82 del 08/03/1983;
- certificato n. 2192 del 19/05/1983 rilasciato in seguito a sopralluogo da parte dei funzionari del "Servizio Decentrato OO.PP." della regione Marche, attestante l'ultimazione di fatto delle strutture in quella data;
- relazione del Direttore dei lavori a struttura ultimata n. 518/82 del 30/09/1983.

Il sottoscritto non ha eseguito accesso atti presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

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.

Confronto tra planimetria di progetto concessionato e stato attuale

Per quanto riguarda il box auto questo nella planimetria dello stato concessionato ha dimensioni di 3,00 x 6,60 m con una rientranza sul fondo dovuta alla presenza di una bocca di lupo, anche in parte a soffitto. Da rilievo le dimensioni sono di 3,03 x 6,90 m senza la presenza della bocca di lupo, che è solo a soffitto; vi è però una parete in forati per la realizzazione di una cantina sul fondo del box auto di profondità 1,50 m, con la zona destinata a garage che si riduce a 5,30 m, per una superficie a posto auto di 16 mq circa.

La superficie del box auto (20,91 mq circa) è superiore a quella concessionata (19,80 mq circa), ma rientra nel

«6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie inferiore ai 60 metri quadrati» (art. 34 bis Tolleranze costruttive, D.P.R. 380/01).

La differenza di realizzazione e rappresentazione della bocca di lupo rientra nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis comma 2-bis del D.P.R. 380/01.

La separazione della cantina è un abuso edilizio.

IPOTESI DI RIMESSA IN PRISTINO E SANATORIA

BOX AUTO

Per il box auto, occorrerà presentare una C.I.L.A. in sanatoria con le corrette dimensioni del box auto con la corresponsione di € 1.000,00 di sanzione (art. 6 bis, comma 5). Per la suddivisione a cantina, sarebbe possibile sia il mantenimento della stessa (con C.I.L.A. in sanatoria) che la demolizione con ripristino di un unico locale box auto (previa comunicazione a mezzo pec al Comune di Fabriano), fatte salve le dovute verifiche e/o lavorazioni per il rispetto dei requisiti antincendio e adeguamento degli elaborati rispondenti al Certificato Prevenzione Incendi (CPI). Si ritiene che il CPI comunque rispecchi la situazione attuale con la presenza della cantina.

Per il mantenimento della suddivisione, ritenendola funzionale e rispondente alle esigenze di un futuro compratore, occorre però verificare il rispetto del requisito delle dimensioni del posto auto. Per la legge 122 del 1989, art. 2 comma 2 (legge Tognoli), risulta che stimando il volume dell'appartamento in 71,00 mq x 3,10 m = 220,01 mc, occorre avere 1/10 di questo come superficie a parcheggio: 22,00 mq. Non è quindi possibile, a meno di un conteggio complessivo del volume del fabbricato e di tutta la superficie a parcheggio dello stesso, mantenere la cantina, per cui si opta qui di considerare la rimessa in pristino della situazione autorizzata.

In seguito, presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 476,49

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 988,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare è costituita in un condominio; l'Amministratore pro tempore è lo Studio GESTIMM di Mara Pandolfi con sede in via M. Bellocchi, 20, Fabriano (AN).

Millesimi di proprietà generale:

-millesimi di proprietà generale: 43,135 millesimi

Importi annui e arretrati:

-importo annuo spese condominiali per millesimi generali periodo di riferimento anno 2024: euro 476,49 circa

-non vi sono arretrati. Per l'anno 2025 tutte le rate ordinarie sono state saldate dalla proprietaria.

Non vi sono ad oggi spese straordinarie programmate.

Situazione aggiornata al 21/03/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 476,49

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 988,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare è costituita in un condominio; l'Amministratore pro tempore è lo Studio GESTIMM di Mara Pandolfi con sede in via M. Bellocchi, 20, Fabriano (AN).

Millesimi di proprietà generale:

-millesimi di proprietà generale: 43,135 millesimi

Importi annui e arretrati:

-importo annuo spese condominiali per millesimi generali periodo di riferimento anno 2024: euro 476,49 circa

-non vi sono arretrati. Per l'anno 2025 tutte le rate ordinarie sono state saldate dalla proprietaria.

Non vi sono ad oggi spese straordinarie programmate.

Situazione aggiornata al 21/03/2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13
La valutazione richiesta si riferisce a: -appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Fabriano, Via Mario Bellocchi, 13. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto; più precisamente trattasi di:

-un'unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione. Descrizione della zona (All. 3). L'edificio è situato in via Mario Bellocchi nel Comune di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale, prossimo al centro storico di Fabriano dal quale dista circa 1,9 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Fabriano), collegata anche alle linee per Pergola e per Civitanova Marche si trova a circa 1,9 km e l'uscita Fabriano Est della SS76 è situata a circa 3,7 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a quattro o cinque piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di giardino, nelle vicinanze vi è la presenza di centro sportivo comunale (atletica, calcio, tennis,

nuoto, pattinaggio, palestra), di un centro commerciale che ospita anche una banca, oltre che ad altri servizi pubblici come un polo scolastico di istruzione secondaria di secondo grado e il cimitero. L'edificio fa parte del Comparto 3 del Piano Particolareggiato Brosciano che comprende 4 edifici residenziali numerati dal n. 6 al n. 9, posizionati a "C" intorno ad un'area verde. Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nell'edificio n. 8, più arretrato rispetto agli altri e di dimensioni minori. Via Bellocchi si snoda intorno al Comparto 3; è in parte via pubblica, dotata di marciapiedi ed alberature ed ha delle diramazioni nelle quali diventa strada privata a servizio degli edifici condominiali, dotata di parcheggi a raso. Nel tratto antistante la rampa di accesso al piano interrato, la strada è comunale. Nell'elaborato planimetrico e nell'accatastamento della proprietà immobiliare urbana, risulta come ubicazione via Tommasi anziché via Bellocchi. Via Gino Tommasi, ortogonale a via Dante, sale verso via Broganelli, che è alle spalle del lotto su cui insiste l'edificio condominiale, determinando un salto tra le quote della corte lato Sud-Est (distinta in altra particella catastale) più bassa dei fabbricati limitrofi e da loro separata da muro di contenimento. L'edificio, posizionato in prossimità di una diramazione privata di via Bellocchi, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato su tutti i lati da corte privata, sul fronte ad uso pedonale mentre sugli altri lati è pavimentata con asfalto e dotata di parcheggi a raso e a contatto con l'edificio è pavimentata con piastrelle. Nel lato Sud-Ovest è posizionata la rampa per l'accesso carrabile al piano interrato dove si trovano i box auto. Sia su questo lato che su quello opposto, l'edificio è costruito in prossimità di altri due edifici fra loro uguali, di dimensioni maggiori in pianta, ma della stessa tipologia costruttiva. In particolare, l'accesso con rampa all'autorimessa è in comune all'edificio "9" (particella 901) e in elevazione sia con questo fabbricato, che con il "7", forma un continuo spaziale, ad "elle". L'area di proprietà dell'edificio non è delimitata rispetto alle strade. Anche l'accesso carrabile non è delimitato da cancello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 911, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 67.140,00

STIMA DEI BENI IN OGGETTO

Considerazioni preliminari

La vendita di un appartamento in un edificio plurifamiliare, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare in contrazione, presenta certamente qualche difficoltà. Tale contrazione è dovuta alla situazione di crisi del mercato immobiliare perdurante da molti anni, a cui si è aggiunta la pandemia, nonostante una ripresa delle compravendite nel 2021 e 2022, questa si è poi arrestata. Ora, nonostante i bonus edilizi, le difficoltà permangono sia per le problematiche del settore edile, sia per la situazione internazionale. In particolare si riscontrano difficoltà per i prezzi elevati delle imprese e dei materiali. Inoltre, si registrano alti tassi dei mutui immobiliari, con difficoltà di accesso al credito dovuto alla precarietà delle occupazioni. Ad oggi, con il bonus 110% in scadenza, con i restanti bonus in dirittura di arrivo, la vendita di un immobile è più difficoltosa, mentre immobili già ristrutturati con il 110% non andrebbero facilmente sul mercato per l'imposta del 26% sulla plusvalenza della vendita. Per il Comune di Fabriano, dalla rilevazione OMI, si nota un leggero decremento dei valori unitari dal 2° semestre del 2017 con un ulteriore decremento nel 1° semestre del 2021 per la tipologia di abitazioni civili, con una ripresa a partire dal 2° semestre del 2021. Si ha un ulteriore decremento nel 2° semestre del 2023 per poi tornare alle quotazioni del 2022, sintomo di una piccola ripresa o comunque tenuta del mercato.

La zona di Fabriano è stata negli ultimi anni molto depressa, per la situazione industriale di crisi che interessa le grandi industrie della zona, per cui si registrano molti appartamenti non abitati, piccole attività terziarie chiuse, oltre a capannoni a disposizione. Buoni segnali di ripresa giungono sia dai dati OMI, che dall'aumento della popolazione residente a fine 2024, con nuovi immigrati, giunti probabilmente per una positiva congiuntura di occupazione e prezzi delle abitazioni.

Di contro la posizione interna, non è paragonabile alle opportunità che offre la zona costiera e può essere un elemento negativo bilanciato però da una spesa al mq inferiore.

Sono scese le compravendite ed il trend nella Provincia di Ancona si dirige verso gli edifici di fine anni '90 - inizio 2000, per la possibilità di effettuare pochi lavori sull'immobile prima di abitarlo. Infatti i costi di ristrutturazione e la diminuzione delle percentuali di detrazione dei bonus fiscali, disincentiva

grandi opere di manutenzione.

La posizione dell'immobile, in zona residenziale centrale ben servita, prossima al centro, ai servizi principali e ad attività commerciali, e la presenza di accessori quali box auto possono rendere interessante l'acquisto dell'appartamento.

Le dimensioni medie dell'appartamento favoriscono magari l'acquisto di una prima casa da parte di giovani coppie.

Il bene è comunque in buono stato di manutenzione e già da subito abitabile senza grandi lavori di manutenzione e rinnovamento, eccetto le verifiche impiantistiche e quant'altro segnalato e visibile ai sopralluoghi.

L'età dell'immobile, oltre che le caratteristiche del condominio, possono rendere meno appetibile l'acquisto.

Il metodo con cui viene effettuata la stima è quello del confronto, che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona.

Stima

Per ottenere i valori di stima si è eseguita una ricerca di mercato confrontando i valori ottenuti con quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare per le residenze.

Sulla base della ricerca di mercato effettuata su siti internet del settore, si può riferire che l'andamento dei prezzi d'offerta nella zona, preso un campione di circa 3 unità immobiliari in condominio di circa la stessa metratura e comunque dotate di garage, già esclusi i beni di superfici ridotte o con prezzi unitari fuori dal range medio identificato, con valori medi omogeneizzati per caratteristiche al bene in oggetto, si attesta sui 1.000,00 €/mq per unità immobiliari, valore già depurato dal sottoscritto di un coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari pari al 15%. Nella sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati" del sito dell'Agenzia delle Entrate, si registra ad aprile 2024 (ultimo dato disponibile) una compravendita in zona, con valore unitario di circa 900,00 €, per un appartamento di 55,00 mq con garage.

I valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre dell'anno 2024 (All. 9), per il Comune di Fabriano - Fascia Periferia Est - per la tipologia di abitazioni civili, stato di conservazione normale oscilla tra 750,00 e 1.100,00 euro al mq. di superficie lorda di appartamento (valore medio 925,00 €).

I valori riportati dal Borsino Immobiliare per il Comune di Fabriano per la zona in cui si trovano i beni oggetto di stima, per la tipologia di abitazione civile, in stabili di qualità nella media di zona oscillano tra 677,00 euro e 1.009,00 euro a metro quadrato di superficie lorda (valore medio 843,00 euro).

Il valore unitario desunto della ricerca di mercato è in linea con quello della fascia alta della forchetta del valore OMI e del Borsino Immobiliare. In normali condizioni, il bene regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, verrebbe dal sottoscritto stimato in euro 900,00 al metro quadrato.

Vista la situazione di non conformità urbanistica dell'appartamento e del piano interrato, il valore di stima sarà decurtato delle spese stimate da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari.

Il bene in oggetto, tenuto conto delle sue caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, viene stimato con valori unitari assunti nella parte alta della forchetta indicata nel 2° semestre dell'anno 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per abitazioni civili. e precisamente:

•appartamento	mq. 71,00 x 900,00	= € 63.900,00
•balconi (pertinenza esclusiva di ornamento) (30% di 900,00 €/mq)	mq. 12,00 x 0,30 x 900,00	= € 3.240,00
	TOTALE	= € 67.140,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sia stimabile in euro 67.140,00. A tale importo vanno sottratti i deprezzamenti esposti nel seguito.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13

La valutazione richiesta si riferisce a: -box auto al piano interrato del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 911, Sub. 26, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.900,00

Il bene in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, viene stimato con valori unitari assunti nella parte alta della forchetta indicata nel 2° semestre dell'anno 2024 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per abitazioni civili. e precisamente:

- box auto

(50% di 900,00 €/mq) mq. 22,00 x 0,50 x 900,00 = € 9.900,00

TOTALE = € 9.900,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sia stimabile in euro 9.900,00. A tale importo vanno sottratti i deprezzamenti esposti nel seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	74,60 mq	900,00 €/mq	€ 67.140,00	100,00%	€ 67.140,00
Bene N° 2 - Garage Fabriano (AN) - via Bellocchi 13	11,00 mq	900,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
Valore di stima:					€ 77.040,00

Valore di stima: € 77.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.190,00	€

Valore finale di stima: € 67.850,00

Da sottrarre al valore di stima:

- spese tecniche per comunicazione del ripristino delle condizioni autorizzate e Direzione Lavori	640,00 €
- lavori per demolizione parete box auto e ripristino dei luoghi	600,00 €
- lavori per demolizione controsoffitto e ripristino dei luoghi	600,00 €
- spese tecniche per redazione di n. 1 pratica C.I.L.A. in sanatoria	600,00 €
- diritti di segreteria del Comune di Fabriano per C.I.L.A.	100,00 €
- sanzione per mancata comunicazione asseverata (art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01)	1.000,00 €
- lavori per ripristino per l'adeguamento ai requisiti di illuminazione della camera matrimoniale (realizzazione di controparete e tinteggiatura)	2.200,00 €
- spese tecniche per rilievo, redazione di progetto e pratica C.I.L.A. e Direzione Lavori per controparete con corretta rappresentazione dello stato dei luoghi di appartamento e garage (ai sensi dell'art. 34bis comma 3)	1.400,00 €
- diritti di segreteria del Comune di Fabriano per C.I.L.A.	100,00 €
- spese tecniche per redazione n. 2 accatastamenti	630,00 €
- diritti di presentazione per n. 2 accatastamenti	140,00 €
- spese tecniche per redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità	450,00 €
- diritti di segreteria del Comune di Fabriano per S.C.A.	100,00 €
- spese tecniche per verifica variazione condizioni C.P.I. e presentazione all'Ente preposto	630,00 €
TOTALE (I.V.A. inclusa)	9.190,00 €

Il valore di mercato dell'unità immobiliare (appartamento e box auto) ubicata in Comune di Fabriano, Via Mario Bellocchi, 13, censita al Catasto Fabbricati al foglio 97, mapp. 911 sub 7-26, valutato con i criteri sopra indicati, viene nel marzo 2025, stimato in euro **67.800,00 (sessantasettemilaottocento/00)**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Senigallia, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barucca Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All_1_Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - All_2_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Google maps - All_3_Inquadramento
- ✓ N° 4 Foto - All_4_Caratteristiche edificio
- ✓ N° 5 Altri allegati - All_5_Normativa urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - All_6_Titoli abilitativi
- ✓ N° 7 Foto - All_7_Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - All_8_Atto notarile
- ✓ N° 9 Altri allegati - All_9_OMI
- ✓ N° 10 Altri allegati - All_10_Stato rilevato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13

La valutazione richiesta si riferisce a: -appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Fabriano, Via Mario Bellocchi, 13. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto; più precisamente trattasi di: -un'unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione. Descrizione della zona (All. 3). L'edificio è situato in via Mario Bellocchi nel Comune di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale, prossimo al centro storico di Fabriano dal quale dista circa 1,9 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Fabriano), collegata anche alle linee per Pergola e per Civitanova Marche si trova a circa 1,9 km e l'uscita Fabriano Est della SS76 è situata a circa 3,7 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a quattro o cinque piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di giardino, nelle vicinanze vi è la presenza di centro sportivo comunale (atletica, calcio, tennis, nuoto, pattinaggio, palestra), di un centro commerciale che ospita anche una banca, oltre che ad altri servizi pubblici come un polo scolastico di istruzione secondaria di secondo grado e il cimitero. L'edificio fa parte del Comparto 3 del Piano Particolareggiato Brosciano che comprende 4 edifici residenziali numerati dal n. 6 al n. 9, posizionati a "C" intorno ad un'area verde. Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nell'edificio n. 8, più arretrato rispetto agli altri e di dimensioni minori. Via Bellocchi si snoda intorno al Comparto 3; è in parte via pubblica, dotata di marciapiedi ed alberature ed ha delle diramazioni nelle quali diventa strada privata a servizio degli edifici condominiali, dotata di parcheggi a raso. Nel tratto antistante la rampa di accesso al piano interrato, la strada è comunale. Nell'elaborato planimetrico e nell'accatastamento della proprietà immobiliare urbana, risulta come ubicazione via Tommasi anziché via Bellocchi. Via Gino Tommasi, ortogonale a via Dante, sale verso via Broganelli, che è alle spalle del lotto su cui insiste l'edificio condominiale, determinando un salto tra le quote della corte lato Sud-Est (distinta in altra particella catastale) più bassa dei fabbricati limitrofi e da loro separata da muro di contenimento. L'edificio, posizionato in prossimità di una diramazione privata di via Bellocchi, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato su tutti i lati da corte privata, sul fronte ad uso pedonale mentre sugli altri lati è pavimentata con asfalto e dotata di parcheggi a raso e a contatto con l'edificio è pavimentata con piastrelle. Nel lato Sud-Ovest è posizionata la rampa per l'accesso carrabile al piano interrato dove si trovano i box auto. Sia su questo lato che su quello opposto, l'edificio è costruito in prossimità di altri due edifici fra loro uguali, di dimensioni maggiori in pianta, ma della stessa tipologia costruttiva. In particolare, l'accesso con rampa all'autorimessa è in comune all'edificio "9" (particella 901) e in elevazione sia con questo fabbricato, che con il "7", forma un continuo spaziale, ad "elle". L'area di proprietà dell'edificio non è delimitata rispetto alle strade. Anche l'accesso carrabile non è delimitato da cancello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 911, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Fabriano art. 14.2 Zone Residenziali Intensive. Piano di Classificazione Acustica classe III. (All. 5)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - via Bellocchi 13

La valutazione richiesta si riferisce a: -box auto al piano interrato del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 911, Sub. 26, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ricade nella zona B1 del P.R.G. del Comune di Fabriano art. 14.2 Zone Residenziali Intensive. Piano di Classificazione Acustica classe III. (All. 5)

Prezzo base d'asta: € 67.850,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.850,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - via Bellocchi 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 911, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	74,60 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>La valutazione richiesta si riferisce a: -appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto accessibile, in Comune di Fabriano, Via Mario Bellocchi, 13. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA Generalità Il bene, oggetto della presente stima, occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato e sottotetto; più precisamente trattasi di: -un'unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione. Descrizione della zona (All. 3). L'edificio è situato in via Mario Bellocchi nel Comune di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale, prossimo al centro storico di Fabriano dal quale dista circa 1,9 km. La linea ferroviaria Roma - Ancona (stazione di Fabriano), collegata anche alla linee per Pergola e per Civitanova Marche si trova a circa 1,9 km e l'uscita Fabriano Est della SS76 è situata a circa 3,7 km. La zona, in parte pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a quattro o cinque piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di giardino, nelle vicinanze vi è la presenza di centro sportivo comunale (atletica, calcio, tennis, nuoto, pattinaggio, palestra), di un centro commerciale che ospita anche una banca, oltre che ad altri servizi pubblici come un polo scolastico di istruzione secondaria di secondo grado e il cimitero. L'edificio fa parte del Comparto 3 del Piano Particolareggiato Brosciano che comprende 4 edifici residenziali numerati dal n. 6 al n. 9, posizionati a "C" intorno ad un'area verde. Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nell'edificio n. 8, più arretrato rispetto agli altri e di dimensioni minori. Via Bellocchi si snoda intorno al Comparto 3; è in parte via pubblica, dotata di marciapiedi ed alberature ed ha delle diramazioni nelle quali diventa strada privata a servizio degli edifici condominiali, dotata di parcheggi a raso. Nel tratto antistante la rampa di accesso al piano interrato, la strada è comunale. Nell'elaborato planimetrico e nell'accatastamento della proprietà immobiliare urbana, risulta come ubicazione via Tommasi anziché via Bellocchi. Via Gino Tommasi, ortogonale a via Dante, sale verso via Broganelli, che è alle spalle del lotto su cui insiste l'edificio condominiale, determinando un salto tra le quote della corte lato Sud-Est (distinta in altra particella catastale) più bassa dei fabbricati limitrofi e da loro separata da muro di contenimento. L'edificio, posizionato in prossimità di una diramazione privata di via Bellocchi, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada ed è circondato su tutti i lati da corte privata, sul fronte ad uso pedonale mentre sugli altri lati è pavimentata con asfalto e dotata di parcheggi a raso e a contatto con l'edificio è pavimentata con piastrelle. Nel lato Sud-Ovest è posizionata la rampa per l'accesso carrabile al piano interrato dove si trovano i box auto. Sia su questo lato che su quello opposto, l'edificio è costruito in prossimità di altri due edifici fra loro uguali, di dimensioni maggiori in pianta, ma della stessa tipologia costruttiva. In particolare, l'accesso con rampa all'autorimessa è in comune all'edificio "9" (particella 901) e in elevazione sia con questo fabbricato, che con il "7", forma un continuo spaziale, ad "elle". L'area di proprietà dell'edificio non è delimitata rispetto alle strade. Anche l'accesso carrabile non è delimitato da cancello.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Altre informazioni:	[REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - via Bellocchi 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 911, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è buono. Sono presenti piccole macchie su parete per presenza di muffa forse dovuta ad infiltrazione nel locale studio.		
Descrizione:	La valutazione richiesta si riferisce a: -box auto al piano interrato del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Altre informazioni:	[REDACTED]		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA BELLOCCHI 13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 28/10/2005

Reg. gen. 26358 - Reg. part. 6865

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] il 25 ottobre 2005, rep. 8252/2864 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 28 ottobre 2005 al n. 26358 del registro generale ed al n. 6865 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro 120.000,00 (capitale di Euro 60.000,00);

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 24/08/2024

Reg. gen. 18341 - Reg. part. 13318

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona in data 24 luglio 2024, rep. n. 3245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 22 agosto 2024 al n. 18341 del registro generale ed al n. 13318 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma.

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 28/10/2005

Reg. gen. 26358 - Reg. part. 6865

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal [REDACTED] il 25 ottobre

2005, rep. 8252/2864 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 28 ottobre 2005 al n.

26358 del registro generale ed al n. 6865 del registro particolare, contro la signora [REDACTED] ed

a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma, per la complessiva somma di Euro

120.000,00 (capitale di Euro 60.000,00);

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 24/08/2024

Reg. gen. 18341 - Reg. part. 13318

A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare, per Atto Giudiziario, emesso dalla Corte di Appello - Unep di Ancona

in data 24 luglio 2024, rep. n. 3245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 22 agosto

2024 al n. 18341 del registro generale ed al n. 13318 del registro particolare, contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore di "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede in Roma.