

ES. IMM. N. 24/2025

promossa da

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Ancona, lì 22-9-2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Negri



Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Negri, con studio professionale in Ancona in Viale della Vittoria 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona n. 864 a, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Ancona è stato nominato C.T.U. il giorno 21/3/2025 nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello Mantovani e ha prestato giuramento in data 24-3-2025.

Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni in accordo con il custode giudiziario Dott. Francesco Biondetti sui luoghi oggetto di perizia per il giorno 17 Aprile 2025 alle ore 11.00.

Presente [REDACTED]

Non è presente [REDACTED] comproprietario esecutato.

In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE, ha individuato i beni oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONI DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI

Porzione da cielo a terra di un fabbricato sito in Fabriano, Via XXIV Maggio 99, comprendente: un ingresso, una autorimessa, ed una cantina al piano primo sottostrada; una sala, una cucina e un bagno al piano terreno, con due terrazzi e con annessa una corte esclusiva in parte a verde e in parte pavimentata, tre camere ed un bagno al piano primo con un balcone, sottotetto al piano secondo, composto da tre vani e un bagno, il tutto nell'insieme a confine con: [REDACTED]

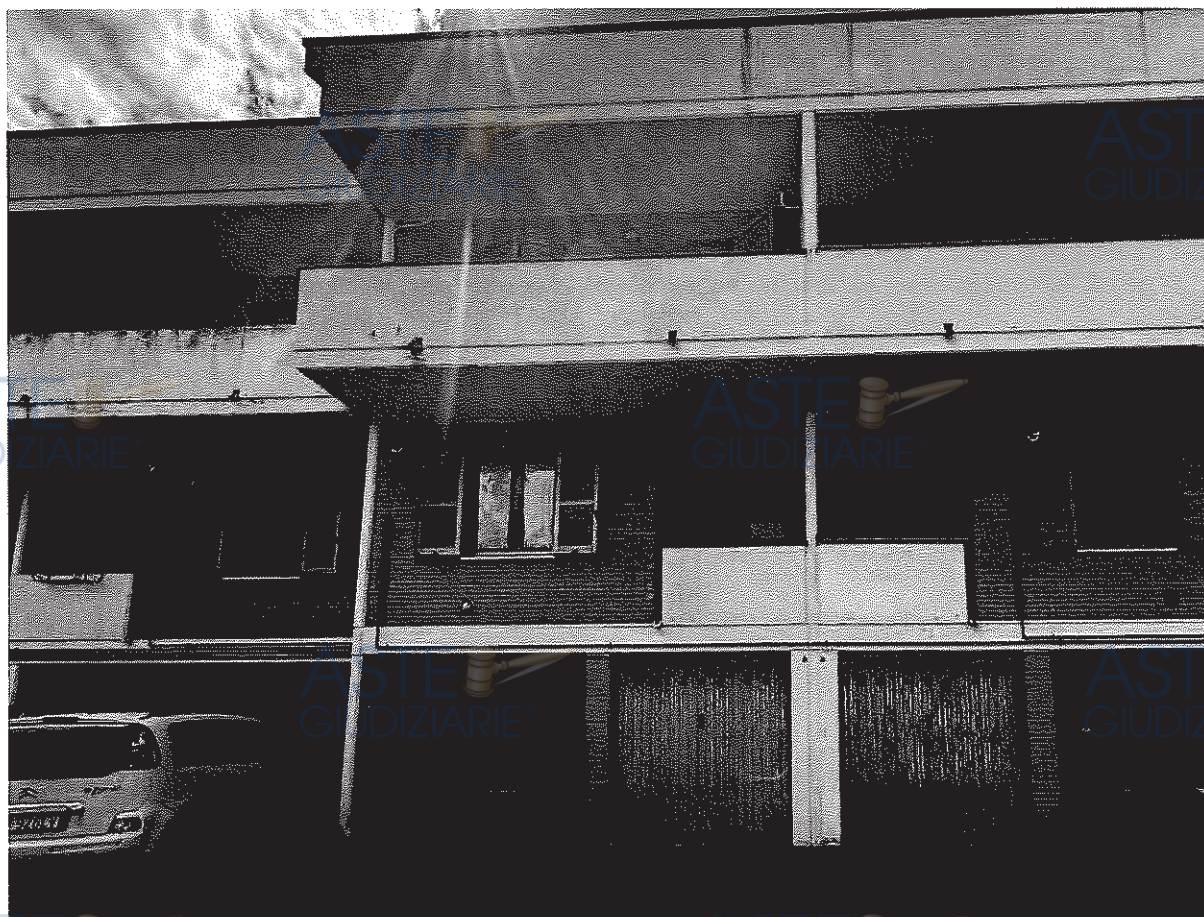


██████ e spazio condominiale ed è riportata nel catasto fabbricati al foglio 154, numeri:

-56/6-56/14 graffati, categoria A/2, classe 7, vani 8, rendita 743,70.

-56/22. Categoria C/6, CLASSE 5, metri quadrati 16, rendita €45,45.

L'unità immobiliare è in buone condizioni, i pavimenti sono in parquet, gli infissi in legno in buone condizioni. All'esterno le facciate sono in buono stato ad eccezione di una infiltrazione nel balcone della camera al primo piano.





L'immobile è un fabbricato su tre piani serviti da una scala in legno munita di parapetto, il tutto facente parte di un complesso edilizio di otto unità costruito nel 1993. L'immobile sorge in VIA XXIV Maggio N.99, in zona periferica a circa 2 km dal centro di Fabriano. Zona in cui sono comunque presenti i principali servizi.

L'accesso avviene dal piano strada attraverso un portone in legno protetto da un accesso arretrato dal filo facciata.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in cemento armato, muratura a cassetta con interposto strato isolante spessore cm. 30. Il paramento esterno risulta in mattoncini. Le pareti interne risultano intonacate, rifinite con intonaco, i tamponamenti interni sono

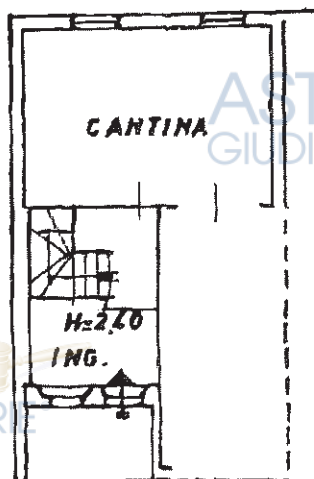
realizzati con tramezzi composti di foratoni. Infissi esterni composti da persiane in legno, gli infissi interni sono in legno e del tipo a vetrocamera. I pavimenti dei locali, compreso il sottotetto, si presentano in parquet in legno ad eccezione dei locali di servizio e della cucina in cui sono presenti piastrelle in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia tradizionale a gas e da una serie di elementi radianti in ghisa disposti nei singoli ambienti. L'immobile è provvisto di un impianto elettrico sotto traccia con centralina munita di interruttori di comando magnetotermici muniti di salvavita.

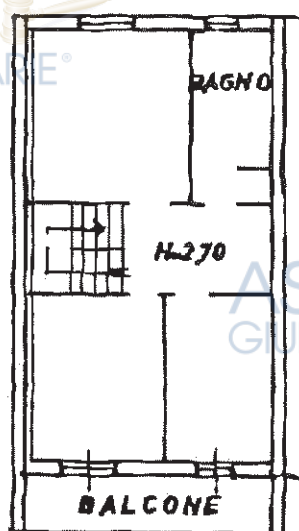
E' inoltre presente l'impianto idrico e i locali di servizio risultano dotati di apparecchi sanitari e di manovra.

L'immobile si presenta in uno stato di buona conservazione

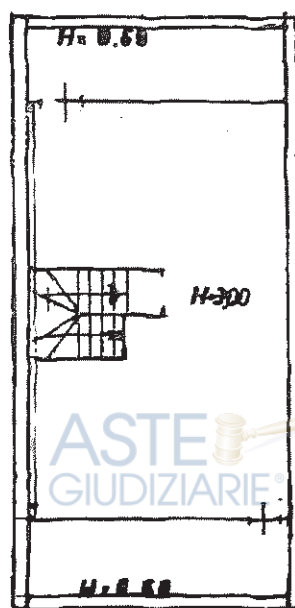




PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



ASTE
GIUDIZIARIE®

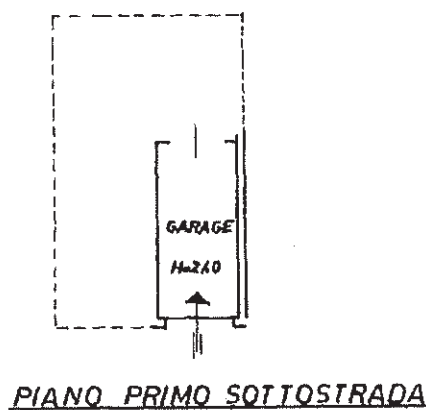
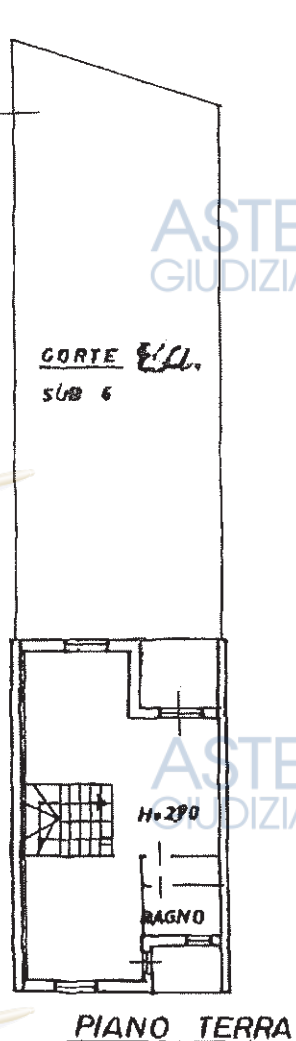
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFORMITA' CATASTALE, INDICAZIONI URBANISTICHE E SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è riportato nel catasto fabbricati al foglio 154, numeri
-56/6-56/14 graffati, categoria A/2, classe 7, vani 8, rendita 743,70.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



-56/22. Categoria C/6, CLASSE 5, metri quadrati 16, rendita €45,45.

Concessione edilizia n. 7761 del 15/2/1991

Variante n. 12709 del 18/9/93

Certificato di abitabilità n. 22655 del 6/10/93

che si allegano

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per il bene in oggetto i vincoli presenti e la individuazione degli attuali e dei precedenti proprietari sono definiti nel Certificato notarile redatto dal notaio Vincenzo Calderini che si allega .

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 che si allega.

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente è occupato da [REDACTED]

PROVENIENZA DEL BENE/FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi relazione notarile allegata

ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE IMMOBILE

La valutazione del bene è eseguita alla luce di quanto sopra descritto.

In considerazione dei prezzi di mercato assunti in loco presso agenzie immobiliari, per immobili analoghi, e dalle quotazioni di mercato desunte dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio (quotazione OMI) e tenuto anche conto dello stato di manutenzione dell' immobile, dell'attuale andamento del mercato, nonché le annesse pertinenze si è adottato il seguente valore di mercato riferito al mq.: € 900,00

Valutazione IMMOBILE

SUPERFICIE UTILE m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Garage e cantina = 52,60	400,00	21.040,00
Abitazione piano primo e piano terra =105,2	900,00	94.680,00
Sottotetto=68,8	400,00	27.520,00
Corte esterna =98	150,00	14.700,00
TOTALE		157.940,00



In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto della presente relazione di stima assume il valore totale inclusa la cantina di Euro 157.940,00 (Centocinquantasettemilanovequaranta/00)

Amncona 22-9-2025

IL CTU Ing. Carlo Negri

