

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Macchia Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.985,60	16

All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Ing. Macchia Vito, con studio in Via delle Betulle, 1 F - 60018 - Montemarciano (AN), email ingvitomacchia@gmail.com, PEC vito.macchia@ingpec.eu, Tel. 071 9198272, Fax 071 2112049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Località Collepaganello n. 31

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani nella procedura esecutiva n° 267/2024 R.ES. promossa da MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. (GIA' CHEBANCA! S.P.A.), con sede legale in Milano al Viale Bodio n. 37, codice fiscale n. 10359360152 e domicilio digitale presso Avv. Marco Pesenti del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata marco.pesenti@milano.pecavvocati.it nei confronti della debitrice **** Omissis ****.

In data 10/01/2025 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia.

Quindi in data 20/01/2025 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato.

La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un'area scoperta (bene comune) e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano S1-T-1 ed un locale deposito ubicati a Fabriano (AN) - Località Collepaganello.

L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano S1 di circa 65 mq, piano T di circa 37 mq e il piano primo è di circa 67 mq. Il locale deposito è ubicato di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie in pianta di circa 14 mq. L'area scoperta utilizzata come bene comune alle unità suddette è di circa 103 mq al piano terra e di circa 208 mq al piano S1.

L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA COLLEPAGANELLO; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2012.

Si segnala che l'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite cancello posizionato nella particella n. 167 di altra proprietà; tale posizionamento va regolarizzato spostando il cancello al limite di proprietà fra le p.lle 166 e 167.

I beni sono individuati da:

- Fg. 154 p.lla 166 sub.4: tale unità è un bene comune non censibile ed è costituita da area scoperta al piano terra e da un'area scoperta al piano primo sottostrada.
- Fg. 154 p.lla 166 sub.5: tale unità è costituita da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 14,00 mq.
- Fg. 154 p.lla 166 sub.6: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al

piano terra composta da un ingresso, cucina e ripostiglio per una superficie lorda complessiva di 37,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 67,00 mq. L'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite scala interna ed è costituita da tre locali cantina per una superficie lorda complessiva di 65,00 mq.

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) - Località Collepaganello n. 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver acquisito copia via telematica tramite PCT dei documenti agli atti del fascicolo, il sottoscritto Esperto, ha effettuato direttamente unitamente alla debitrice **** Omissis **** ed al custode Avv. MARI LUIGINO, sopralluogo presso le unità oggetto di procedura in data 03/05/2025.

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, riscontrando la non conformità dello stato dei luoghi alle mappe catastali stesse in quanto gli immobili oggetto di procedura sono stati oggetto di lavori edilizi non ancora ufficialmente conclusi e riferiti alle pratiche edilizie SCIA n. 33030 del 2012 e successiva variante n. 58186 del 2012 reperite sul portale SUE del Comune di Fabriano (AN) come nel dettaglio descritto ai punti successivi; venivano comunque identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto ed è stato accertato che l'abitazione ed il locale deposito sono in normale stato conservativo. L'immobile risulta occupato dalla debitrice unitamente al coniuge che risulta garante come evidenziato dall'atto di pignoramento e dai figli.

È stato inoltre compiuto accesso on line presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla LOCALITA' COLLEPAGANELLO, censite al fg. 154 p.lla 166 sub. 4-5-6, atto di compravendita del 28/06/2012 Pubblico ufficiale DOTT. SABATINI STEFANO con sede in ANCONA, Repertorio n. 55119 registrato in data 12/07/2012 ad Ancona ai nn. 12858/9198 a favore della debitrice.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 18/11/2024 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 19/11/2024 e la documentazione notarile datata 30/12/2024, risultata completa, è stata depositata in Cancelleria in data 02/01/2025 secondo i termini previsti da legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla Località Collepaganello n. 31, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

- Fg. 154 p.lla 166 sub.4: tale unità è un bene comune non censibile ed è costituita da area scoperta al piano terra e da un'area scoperta al piano primo sottostrada.

- Fg. 154 p.lla 166 sub.5: tale unità è costituita da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 14,00 mq.

- Fg. 154 p.lla 166 sub.6: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composta da un ingresso, cucina e ripostiglio per una superficie lorda complessiva di 37,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 67,00 mq. L'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite scala interna ed è costituita da tre locali cantina per una superficie lorda complessiva di 65,00 mq.

A tali immobili è associabile un unico lotto.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di "comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene".

CONFINI

L'edificio con tipologia a schiera in cui sono ubicate le unità immobiliari sono site alla Località Collepaganello n. 31, confinano a nord, ovest e sud con fabbricati di altra proprietà e a est con Via Collepaganello (vedasi stralcio di mappa catastale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	129,60 mq	129,60 mq	1	129,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				129,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura, precisando che il locale deposito è un manufatto di modeste dimensioni pertanto viene stimato come unico lotto unitamente all'abitazione.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche degli immobili, le loro condizioni di manutenzione e stato, la loro ubicazione in zona OMI "Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI", si stima il valore degli immobili come segue sulla base delle planimetrie catastali agli atti:

a.superficie dei beni alla LOCALITA' COLLEPAGANELLO:

- Piano Terra fg. 154 p.lla 166 sub. 4 – area scoperta comune: 103 mq
- Piano Terra fg. 154 p.lla 166 sub. 5 – locale deposito: 13 mq
- Piano Terra fg. 154 p.lla 166 sub. 6 – abitazione: 23 mq
- Piano Primo fg. 154 p.lla 166 sub. 6 - abitazione: 48,00 mq
- Piano primo sottostrada fg. 154 p.lla 166 sub. 6 – abitazione (cantina): 42,00 mq
- Piano primo sottostrada fg. 154 p.lla 166 sub. 4 – area scoperta comune: 208,00 mq

b.superficie convenzionale dell'immobile LOCALITA' COLLEPAGANELLO:

- Piano Terra fg. 154 p.lla 166 sub. 4 – area scoperta comune: $103 \text{ mq} \times 0,10 = 10,30 \text{ mq}$
 - Piano Terra fg. 154 p.lla 166 sub. 5 – locale deposito: $13 \text{ mq} \times 0,50 = 6,50 \text{ mq}$
 - Piano Terra fg. 154 p.lla 166 sub. 6 – abitazione: $23 \text{ mq} \times 1,00 = 23,00 \text{ mq}$
 - Piano Primo fg. 154 p.lla 166 sub. 6 - abitazione: $48,00 \text{ mq} \times 1,00 = 48,00 \text{ mq}$
 - Piano primo sottostrada fg. 154 p.lla 166 sub. 6 – abitazione (cantina): $42,00 \text{ mq} \times 0,50 = 21,00 \text{ mq}$
 - Piano primo sottostrada fg. 154 p.lla 166 sub. 4 – area scoperta comune: $208,00 \text{ mq} \times 0,10 = 20,80 \text{ mq}$
- Totale = 129,60 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata. La titolare catastale, corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	166	4		E					S1-T	
	154	166	5		C2	3		13 mq		T	
	154	166	6		A2	4	6,50			S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste totale difformità catastale.

Lo stato dei luoghi dell'unità ad uso abitativo risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto l'unità è stata oggetto di lavori edilizi non ancora ufficialmente conclusi e riferiti alle pratiche edilizie SCIA n. 33030 del 2012 e successiva variante n. 58186 del 2012 reperite sul portale SUE del Comune di Fabriano (AN). Tali difformità consistono in una diversa distribuzione della tramezzatura interna.

E' evidente che tale situazione di difformità deve essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico-catastale con idonea pratica da presentare al Comune di Fabriano e all'Agenzia del Territorio di Ancona.

PRECISAZIONI

Si precisa ulteriormente che deve essere completata e terminata la pratica edilizia iniziata con la SCIA n. 33030 del 2012 e successiva variante n. 58186 del 2012 con ulteriore pratica edilizia di completamento ed anche relativa al rilascio del certificato di abitabilità secondo le previsioni dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i.

PATTI

Si segnala che la corte comune al piano terra costituisce accesso anche ad altre unità immobiliari non comprese nella presente procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

- Stato di manutenzione e conservazione: l'abitazione è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità manutenzione in particolare della facciata principale e della copertura. Per quanto attiene il locale deposito di piano terra, lo stesso allo stato grezzo ed in normale stato conservativo che necessita comunque di manutenzione.

- Il pavimento dell'unità abitativa è in ceramica, gli infissi sono in PVC con persiane esterne in PVC; le pareti portanti sono in muratura, il solaio è rivestito con controsoffitto e la copertura è a falda con tegole in coppi;

l'esterno è intonacato e in parte piastrellato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con doppia caldaia interna a gas e a legna; i termosifoni sono in elementi modulari in alluminio.

Ubicazione economica: I beni sono ubicati nella zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" del Comune di Fabriano (AN); l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via COLLEPAGANELLO, così come l'accesso pedonale.

PARTI COMUNI

L'accesso alla unità abitativa e al locale deposito avviene tramite area scoperta comune (sub.4) direttamente dalla VIA COLLEPAGANELLO (vedasi elaborato planimetrico della p.lla 166 ed elenco subalterni).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedasi quanto detto al punto precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si specifica quanto già evidenziato in proposito che l'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano S1 di circa 65 mq, piano T di circa 37 mq e il piano primo è di circa 67 mq. Il locale deposito è ubicato di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie in pianta di circa 14 mq. L'area scoperta utilizzata come bene comune alle unità suddette è di circa 103 mq al piano terra e di circa 208 mq al piano S1.

L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA COLLEPAGANELLO; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2012.

STATO DI OCCUPAZIONE

La detenzione delle unità immobiliari risulta da parte della debitrice unitamente al coniuge che risulta garante come evidenziato dall'atto di pignoramento e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

È stato inoltre compiuto accesso on line presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla LOCALITA' COLLEPAGANELLO, censite al fg. 154 p.lla 166 sub. 4-5-6, atto di compravendita del 28/06/2012 Pubblico ufficiale DOTT. SABATINI STEFANO con sede in ANCONA, Repertorio n. 55119 registrato in data 12/07/2012 ad Ancona ai nn. 12858/9198 a favore della debitrice.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 18/11/2024 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 19/11/2024 e la documentazione notarile datata 30/12/2024, risultata completa, è stata depositata in Cancelleria in data 02/01/2025 secondo i termini previsti da legge.

- Ogni altra informativa ritenuta utile ed opportuna: dalla documentazione esaminata ed in particolare dalla visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emerso che sugli immobili gravano le trascrizioni descritte in dettaglio nel certificato notarile agli atti di causa e nell'elenco sintetico allegato acquisito in Conservatoria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

La visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari ha ribadito l'esistenza delle trascrizioni già agli atti della procedura esecutiva.

Nulla da segnalare rispetto a quanto già agli atti della procedura ed in particolare il certificato notarile.

Per quanto riguarda l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si precisa che gli immobili risultano intestati al Catasto unicamente alla debitrice ed in Conservatoria il pignoramento risulta trascritto il 23/12/2024, Registro Particolare 20232 Registro Generale 28266 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3949 del 03/10/2024.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA aggiornate al 02/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: come da certificato notarile già agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ad uso abitativo ed il locale deposito ricadono in zona agricola "EA", art. 29.1 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano (AN).

L'abitazione e l'annesso locale deposito sono stati accatastati in data 30/04/2012 e risultano ubicati in zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" come risulta dalla classificazione OMI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da visure e planimetrie catastali acquisite online presso l'Agenzia delle Entrate e sulla base degli atti di provenienza esaminati è risultato che l'abitazione e l'annesso locale deposito sono stati accatastati in data 30/04/2012.

Lo stato dei luoghi dell'unità ad uso abitativo risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto l'unità è stata oggetto di lavori edilizi non ancora ufficialmente conclusi e riferiti alle pratiche edilizie SCIA n. 33030 del 2012 e successiva variante n. 58186 del 2012 reperite sul portale SUE del Comune di Fabriano (AN). Tali difformità consistono in una diversa distribuzione della tramezzatura interna.

E' evidente che tale situazione di difformità deve essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico-catastale con ulteriore pratica edilizia di completamento ed anche relativa al rilascio del certificato di abitabilità secondo le previsioni dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. da presentare al Comune di Fabriano oltre che a pratica catastale da presentare all'Agenzia del Territorio di Ancona.

Inoltre da informazioni acquisite direttamente dall'atto di compravendita del 28/06/2012 Pubblico ufficiale DOTT. SABATINI STEFANO con sede in ANCONA, Repertorio n. 55119 registrato in data 12/07/2012 ad Ancona ai nn. 12858/9198, è emerso che l'immobile oggetto di procedura è stato costruito in data antecedente al 1934 e quindi addirittura antecedente al 1942.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

A seguito delle attività sopra descritte è risultato che le unità oggetto di pignoramento, con diritti e oneri espressi in visura dei debitori, sono ubicate alla Località Collepaganello n. 31, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (AN), come rappresentato nelle relative visure e planimetrie catastali:

- Fg. 154 p.lla 166 sub.4: tale unità è un bene comune non censibile ed è costituita da area scoperta al piano terra e da un'area scoperta al piano primo sottostrada.

- Fg. 154 p.lla 166 sub.5: tale unità è costituita da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 14,00 mq.

- Fg. 154 p.lla 166 sub.6: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composta da un ingresso, cucina e ripostiglio per una superficie lorda complessiva di 37,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 67,00 mq. L'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite scala interna ed è costituita da tre locali cantina per una superficie lorda complessiva di 65,00 mq.

A tali immobili è associabile un unico lotto.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di "comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile ubicata a Fabriano (AN) – Località Collepaganello n. 31, piano S1
- Bene N° 2 – Locale deposito ubicato a Fabriano (AN) – Località Collepaganello n. snc, piano T
- Bene N° 3 – Bene comune (area scoperta) ubicata a Fabriano (AN) – Località Collepaganello n. snc, piano T-S1

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Località Collepaganello n. 31

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani nella procedura esecutiva n° 267/2024 R.E.S. promossa da MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. (GIA' CHEBANCA! S.P.A.), con sede legale in Milano al Viale Bodio n. 37, codice fiscale n. 10359360152 e domicilio digitale presso Avv. Marco Pesenti del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata marco.pesenti@milano.pecavvocati.it nei confronti della debitrice **** Omissis ****. In data 10/01/2025 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 20/01/2025 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un'area scoperta (bene comune) e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano S1-T-1 ed un locale deposito ubicati a Fabriano (AN) - Località Collepaganello. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano S1 di circa 65 mq, piano T di circa 37 mq e il piano primo è di circa 67 mq. Il locale deposito è ubicato di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie in pianta di circa 14 mq. L'area scoperta utilizzata come bene comune alle unità suddette è di circa 103 mq al piano terra e di circa 208 mq al piano S1. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA COLLEPAGANELLO; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2012. Si segnala che l'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite cancello posizionato nella particella n. 167 di altra proprietà; tale posizionamento va regolarizzato spostando il cancello al limite di proprietà fra le p.lle 166 e 167. I beni sono individuati da: - Fg. 154 p.la 166 sub.4: tale unità è un bene comune non censibile ed è costituita da area scoperta al piano terra e da un'area scoperta al piano primo sottostrada. - Fg. 154 p.la 166 sub.5: tale unità è costituita da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 14,00 mq. - Fg. 154 p.la 166 sub.6: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composta da un ingresso, cucina e ripostiglio per una superficie lorda complessiva di 37,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 67,00 mq. L'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite scala interna ed è costituita da tre locali cantina per una superficie lorda complessiva di 65,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 166, Sub. 4, Categoria E - Fg. 154, Part. 166, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 154, Part. 166, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.985,60

STIMA A VALORE DI MERCATO:

stima a valore medio di mercato applicata al Comune di riferimento (Comune di Fabriano) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona extraurbana):

- valore di riferimento abitazione a metro quadrato: euro 600,00;
- riduzione per vetustà e spese di manutenzione e regolarizzazione catastale ed edilizia: 0,90;
- stima a valore di mercato euro 600,00 euro/mq x 0,90 x 129,60 mq = euro 69.984,00;
- totale valore di mercato: 69.984,00 euro;

stima per capitalizzazione reddito annuo:

Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale prima dell'imposizione fiscale, secondo valori di riferimento per il Comune di riferimento (Comune di Fabriano) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona extraurbana):

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 24,00;
- riduzione per spese di manutenzione e regolarizzazione catastale ed edilizia

prima della tassazione: 0,90;

- valore reddito a metro quadrato annuo civile abitazione: $24,00 \times 0,90 = 21,60 \text{ €/mq}$;
- valore reddito annuo civile abitazione: $21,60 \text{ €/mq} \times 129,60 \text{ mq} = 2.799,36 \text{ euro}$;
- tasso di capitalizzazione per la zona di riferimento: 5%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro $2.799,36 : 0,05 = \text{euro } 55.987,20$;

e.valor medio di stima:

Il valor medio di stima tra i due metodi è pari ad euro 62.985,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Località Collepaganello n. 31	129,60 mq	486,00 €/mq	€ 62.985,60	100,00%	€ 62.985,60
Valore di stima:					€ 62.985,60

Valore di stima: € 62.985,60

Valore finale di stima: € 62.985,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti.

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.

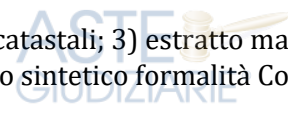
Montemarciano, li 10/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Macchia Vito

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 6 Altri allegati - 1) allegato fotografico; 2) visure catastali; 3) estratto mappa catastale; 4) planimetrie catastali; 5) certificato notarile; 6) elenco sintetico formalità Conservatoria.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Località Collepaganello n. 31

La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani nella procedura esecutiva n° 267/2024 R.E.S. promossa da MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. (GIA' CHEBANCA! S.P.A.), con sede legale in Milano al Viale Bodio n. 37, codice fiscale n. 10359360152 e domicilio digitale presso Avv. Marco Pesenti del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata marco.pesenti@milano.pecavvocati.it nei confronti della debitrice **** Omissis ****. In data 10/01/2025 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 20/01/2025 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si dà risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un'area scoperta (bene comune) e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano S1-T-1 ed un locale deposito ubicati a Fabriano (AN) - Località Collepaganello. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano S1 di circa 65 mq, piano T di circa 37 mq e il piano primo è di circa 67 mq. Il locale deposito è ubicato di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie in pianta di circa 14 mq. L'area scoperta utilizzata come bene comune alle unità suddette è di circa 103 mq al piano terra e di circa 208 mq al piano S1. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA COLLEPAGANELLO; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2012. Si segnala che l'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite cancello posizionato nella particella n. 167 di altra proprietà; tale posizionamento va regolarizzato spostando il cancello al limite di proprietà fra le p.lle 166 e 167. I beni sono individuati da: - Fg. 154 p.la 166 sub.4: tale unità è un bene comune non censibile ed è costituita da area scoperta al piano terra e da un'area scoperta al piano primo sottostrada. - Fg. 154 p.la 166 sub.5: tale unità è costituita da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 14,00 mq. - Fg. 154 p.la 166 sub.6: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composta da un ingresso, cucina e ripostiglio per una superficie lorda complessiva di 37,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 67,00 mq. L'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite scala interna ed è costituita da tre locali cantina per una superficie lorda complessiva di 65,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 166, Sub. 4, Categoria E - Fg. 154, Part. 166, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 154, Part. 166, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la situazione catastale si rimanda interamente a quanto esposto ai punti precedenti. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ad uso abitativo ed il locale deposito ricadono in zona agricola "EA", art. 29.1 delle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano (AN). L'abitazione e l'annesso locale deposito sono stati accatastati in data 30/04/2012 e risultano ubicati in zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" come risulta dalla classificazione OMI.

Prezzo base d'asta: € 62.985,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.985,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Località Collepaganello n. 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 166, Sub. 4, Categoria E - Fg. 154, Part. 166, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 154, Part. 166, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	129,60 mq
Stato conservativo:	- Stato di manutenzione e conservazione: l'abitazione è in normale stato di conservazione sia all'interno che all'esterno evidenziando comunque la necessità manutenzione in particolare della facciata principale e della copertura. Per quanto attiene il locale deposito di piano terra, lo stesso allo stato grezzo ed in normale stato conservativo che necessita comunque di manutenzione. - Il pavimento dell'unità abitativa è in ceramica, gli infissi sono in PVC con persiane esterne in PVC; le pareti portanti sono in muratura, il solaio è rivestito con controsoffitto e la copertura è a falda con tegole in coppi; l'esterno è intonacato e in parte piastrellato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con doppia caldaia interna a gas e a legna; i termosifoni sono in elementi modulari in alluminio. Ubicazione economica: I beni sono ubicati nella zona "R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" del Comune di Fabriano (AN); l'accesso avviene direttamente dalla viabilità comunale costituita dalla via COLLEPAGANELLO, così come l'accesso pedonale.		
Descrizione:	La presente relazione tecnica trae origine dalla designazione ad esperto del sottoscritto dott. Ing. Vito Macchia iscritto al n° 1474 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani nella procedura esecutiva n° 267/2024 R.E.S. promossa da MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. (GIA' CHEBANCA! S.P.A.), con sede legale in Milano al Viale Bodio n. 37, codice fiscale n. 10359360152 e domicilio digitale presso Avv. Marco Pesenti del Foro di Milano all'indirizzo di posta elettronica certificata marco.pesenti@milano.pecavvocati.it nei confronti della debitrice **** Omissis ****. In data 10/01/2025 il G.E. nominava esperto il sottoscritto Ing. Vito Macchia. Quindi in data 20/01/2025 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha sottoposto al nominato esperto il quesito come dai vari punti riportati nel verbale di incarico ai quali si da risposta come di seguito illustrato. La procedura esecutiva riguarda n. 3 beni, un'area scoperta (bene comune) e n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo civile al piano S1-T-1 ed un locale deposito ubicati a Fabriano (AN) - Località Collepaganello. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici con tipologia a schiera. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano S1 di circa 65 mq, piano T di circa 37 mq e il piano primo è di circa 67 mq. Il locale deposito è ubicato di fronte all'abitazione principale ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie in pianta di circa 14 mq. L'area scoperta utilizzata come bene comune alle unità suddette è di circa 103 mq al piano terra e di circa 208 mq al piano S1. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA COLLEPAGANELLO; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2012. Si segnala che l'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite cancello posizionato nella particella n. 167 di altra proprietà; tale posizionamento va regolarizzato spostando il cancello al limite di proprietà fra le p.lle 166 e 167. I beni sono individuati da: - Fg. 154 p.lla 166 sub.4: tale unità è un bene comune non censibile ed è costituita da area scoperta al piano terra e da un'area scoperta al piano primo sottostrada. - Fg. 154 p.lla 166 sub.5: tale unità è costituita da un locale deposito al piano terra per una superficie lorda complessiva di 14,00 mq. - Fg. 154 p.lla 166 sub.6: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composta da un ingresso, cucina e ripostiglio per una superficie lorda complessiva di 37,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 67,00 mq. L'accesso al piano primo sottostrada avviene tramite scala interna ed è costituita da tre locali cantina per una superficie lorda complessiva di 65,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La detenzione delle unità immobiliari risulta da parte della debitrice unitamente al coniuge che risulta garante come evidenziato dall'atto di pignoramento e dai figli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

