

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ortolani Tonino, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 275/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 23/01/2025, il sottoscritto Geom. Ortolani Tonino, con studio in Via Osteria, 1 - 60030 - Serra de' Conti (AN), email geometra.ortolani@gmail.com, PEC tonino.ortolani@geopec.it, Tel. 0731 878544, Fax 0731 870602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione San Michele 58, edificio U

Fabbricato di civile abitazione, di vecchia edificazione, dislocato su più livelli (celo terra) ed in aderenza ad altri fabbricati consimili. L'edificio si eleva su 4 piani fuori terra così composti:

- P.T. da soggiorno cucina;
- P.1° da camera e bagno;
- P.2° da camera e cameretta;
- P.3° da bagno e sottotetto;
- P. 4° da terrazza e ripostiglio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione San Michele 58, edificio U

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

a Nord con Prop. **** Omissis **** - **** Omissis ****, ad sud con S.P. ed a ovest con via S. Michele

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,81 mq	114,80 mq	0,80	91,84 mq	2,37 m	T-1-2-3
Magazzino	8,00 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	1,84 m	4
Terrazza	15,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				95,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,79 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2022 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 81, Sub. 2, Zc. U Categoria A4 Cl.7, Cons. 7
Dal 22/05/2025 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 180, Part. 81, Sub. 2, Zc. U Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 278,37 Piano T-1-2-3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

180	81	2	U	A4	7	5,5 v	123,00 mq	278,37 €	T-1-2-3-4
-----	----	---	---	----	---	-------	--------------	----------	-----------

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale dell'immobile, fatta eccezione per il P.T. è scadente ed i locali W.C. non sono areati e presentano evidenti tracce di umidità. Il vano scala, ai piani superiori è completamente pieno di muffe, inoltre il terrazzo, che funge da lastrico solare è coperto con lastre in eternit. Va inoltre precisato, che i piani secondo e terzo sono usati solo parzialmente, per cui le restanti porzioni risultano abbandonate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Casa di civile abitazione, posta a schiera con altre case consimili, ubicate all'interno del centro storico della frazione di San Michele. L'edificio è stato realizzato antecedentemente il 1967 e parzialmente ristrutturato nel 1995. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni ed orizzontale di tipo misto; in parte con orditura di legno ed in parte con solaio in laterocemento. Le pavimentazioni sono in ceramica al P.T. e sui locali W.C., mentre tutto il resto è in piastrelle. Gli infissi sono in legno con persiane esterne; l'impianto termico è alimentato a metano con elementi radianti. Le scale sono in legno fino al primo piano e successivamente in lastre di cemento. La copertura è per la maggior parte costituita da terrazza coperta con onduline, presumibilmente in eternit. Lo stato generale dell'immobile, fatta eccezione per il P.T. è scadente ed i locali W.C. non sono areati e presentano evidenti tracce di umidità. Il vano scala, ai piani superiori è completamente pieno di muffe.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta abitato dai Sigg. **** Omissis **** in qualità di proprietario e dalla Sig.ra **** Omissis **** in qualità di madre dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2002 al 15/02/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Falsini	15/02/1995	73601	20679
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2025 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Enrico Falsini	29/07/2002	96511	26124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	30/07/2002	16439	10272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipot. volontaria in rinnov** derivante da concessione mutuo

Iscritto a ancona il 05/07/2022

Reg. gen. 96512 - Reg. part. 26124

Quota: 1/1

Importo: € 98,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 196,00

Rogante: Not. Enrico FALSINI

N° repertorio: 96512

N° raccolta: 26124

Note: Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione di mutuo del 29/04/2002 con atto NOT. Enrico Falsini a favore di B:N:L: S.p.A.

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Ancona il 17/03/2009

Reg. gen. 5661 - Reg. part. 3460

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/10/2009

Reg. gen. 22847 - Reg. part. 13242

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a ancona il 12/12/2024

Reg. gen. 27138 - Reg. part. 19450

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Edificio inserito nel PRG del Comune di Fabriano in zona A5 Nucleo Centro Storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Fabbricato dichiarato edificato prima del 01/09/0967 e soggetto ad intervento di manutenzione straordinaria per: cambio di destinazione d'uso di piccola cantina, ampliamento soggiorno e spostamento scala interna , autorizzata dal comune di Fabriano in data 26/05/1995 - Pratica n° 13 Prot. 8752 del 27/03/1995 . Successiva comunicazione di fine lavori presentata in data 16/02/1996 e rilascio del certificato di agibilità ,con sopralluogo , per l'intero fabbricato in data 06/06/1996 prot. n°5223, pratica n° 3769

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di singolo fabbricato, quindi di unico lotto.



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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione San Michele 58, edificio U
 Fabbricato di civile abitazione, di vecchia edificazione, dislocato su più livelli (celo terra) ed in aderenza ad altri fabbricati consimili. L'edificio si eleva su 4 piani fuori terra così composti: - P.T. da soggiorno cucina; - P.1° da camera e bagno; - P.2° da camera e cameretta; - P.3° da bagno e sottotetto; - P. 4° da terrazza e ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 81, Sub. 2, Zc. U, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 36.400,20
 Il valore/mq dell'immobile è stato calcolato analizzando e comparando gli atti di compravendita di immobili consimili effettuati dal 2018 al 2025 nella frazione di S, Michele e nelle frazioni o centri limitrofi (Cerreto d' Esi).
 Le comparazioni sono state eseguite con i valori estrapolati dal Programma "Comparabilitalia" e OMI le cui schede vengono allegate alla presente

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fabriano (AN) - Frazione San Michele 58, edificio U	95,79 mq	380,00 €/mq	€ 36.400,20	100,00%	€ 36.400,20
				Valore di stima:	€ 36.400,20

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.

Serra de' Conti, li 23/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ortolani Tonino



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione San Michele 58, edificio U
Fabbricato di civile abitazione , di vecchia edificazione , dislocato su più livelli (celo terra) ed in
aderenza ad altri fabbricati consimili. L'edificio si eleva su 4 piani fuori terra così composti: - P.T. da
soggiorno cucina; - P.1° da camera e bagno; - P.2° da camera e cameretta; - P.3° da bagno e sottotetto; -
P. 4° da terrazza e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 81, Sub. 2, Zc. U, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio inserito nel PRG del Comune di Fabriano in zona A5 Nucleo Centro
Storico



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione San Michele 58, edificio U		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 81, Sub. 2, Zc. U, Categoria A4	Superficie	95,79 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale dell'immobile, fatta eccezione per il P.T. è scadente ed i locali W.C. non sono areati e presentano evidenti tracce di umidità. Il vano scala, ai piani superiori è completamente pieno di muffe, inoltre il terrazzo, che funge da lastrico solare è coperto con lastre in eternit. Va inoltre precisato, che i piani secondo e terzo sono usati solo parzialmente, per cui le restanti porzioni risultano abbandonate.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione, di vecchia edificazione, dislocato su più livelli (celo terra) ed in aderenza ad altri fabbricati consimili. L'edificio si eleva su 4 piani fuori terra così composti: - P.T. da soggiorno cucina; - P.1° da camera e bagno; - P.2° da camera e cameretta; - P.3° da bagno e sottotetto; - P. 4° da terrazza e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

