

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belcecchi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	5
Confini	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	9

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69.....	19

All'udienza del 26/01/2024, il sottoscritto Geom. Belcecchi Sara, con studio in Via San Giovanni, 18/H - 60030 - Belvedere Ostrense (AN), email belcecchisara@gmail.com, PEC sara.belcecchi@geopec.it, Tel. 333 6296664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

trattasi di n. 3 locali posti al piano terra con bagno ed antibagno ad uso ufficio.

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 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

trattasi di n. 1 locale posto al piano terra ad uso magazzino.

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** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

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)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile confina a NORD-OVEST con Via Cavour, a NORD-EST con Via Oreste Marcoaldi, a SUD con l'ingresso comune, a SUD-EST con il mappale 743, proprietà **** Omissis **** nato a FABRIANO (AN) il 03/07/1965 C.F.: **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile confina a NORD-OVEST con Via Cavour, a NORD-EST con con l'ingresso comune , a SUD-EST con altri subalterni del mappale 742.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	50,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,64 m	
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	7,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 29/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 14 Categoria C3 Cl.6, Cons. 47 Rendita € 182,05
Dal 29/01/2001 al 08/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 22, Sub. 14 Categoria C3 Cl.6, Cons. 47

		Rendita € 182,05
Dal 08/10/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 22 Categoria A10 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 506,13
Dal 04/03/2003 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 22 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 599,09
Dal 14/03/2008 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 23 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 524,20

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2000 al 29/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 14 Categoria C3 Cl.6, Cons. 47 Rendita € 182,05
Dal 29/01/2001 al 08/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 22, Sub. 14 Categoria C3 Cl.6, Cons. 47 Rendita € 182,05
Dal 08/10/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 22 Categoria A10 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 506,13
Dal 04/03/2003 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 22 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 599,09
Dal 14/03/2008 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 742, Sub. 24 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 9 mq Rendita € 6,15

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	742	23		A10	2	3,5	53 mq	524,2 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	742	24		C2	3	7	9 mq	6,15 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive. Le pareti sono tinteggiate ad uso civile, i pavimenti finiti con piastrelle in gress porcellanato ed il bagno rivestito con piastrelle. il soffitto si presenta con solaio in legno a vista.

le pareti seppure tinteggiate presentano nella parte bassa vicino al pavimento dei segni di muffa ed infiltrazioni di umidità da risalita. Gli infissi sono di tipo economico a doppio vetro. La parte esterna si presenta con intonaco ammalorato e con evidenti scrostamenti dovuti all'umidità di risalita.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive. Le pareti sono tinteggiate ad uso civile, i pavimenti finiti con piastrelle in gress porcellanato ma necessitano di opere di manutenzione in quanto sono presenti segni di infiltrazioni di umidità da risalita.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Come riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto , l'ingresso al piano terra è comune con tutte le U.I. presenti nel fabbricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Come riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto , l'ingresso al piano terra è comune con tutte le U.I. presenti nel fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile di cui all'oggetto fa parte di un edificio sito nel centro storico di Fabriano , ad angolo tra Via Cavour e Via Marcoaldi. L'immobile è di antica costruzione con struttura in muratura e solai in legno . Internamente risulta dotato di tutte le finiture consone all'uso ; gli infissi sono in legno con doppio vetro . L'altezza dei locali , alla pianella risulta variare da 2,70 a 2,64 in quanto i solai essendo di antica costruzione non sono perfettamente allineati .I locali sono dotati di servizio igienico, di impianto elettrico sottotraccia nelle pareti e con filo a treccia per i punti luce nel solaio e di impianto di riscaldamento con termoconvettori a gas e boiler per l'acqua calda . Il proprietario dichiara che l'impianto di riscaldamento attualmente non è in uso e non risulta allacciato alla rete.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile di cui all'oggetto fa parte di un edificio sito nel centro storico di Fabriano , ad angolo tra Via Cavour e Via Marcoaldi. L'immobile è di antica costruzione con struttura in muratura e solai in legno . Internamente risulta dotato di tutte le finiture consone all'uso ; gli infissi sono in legno . L'altezza del locale è pari a 2,70 ml . L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con canalette esterne , non è dotata di riscaldamento e di allaccio alla rete idrica .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a FABRIANO (AN) il 10/04/1965 C.F.: **** Omissis **** .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a FABRIANO (AN) il 10/04/1965 C.F.: **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1986 al 29/01/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Ancona	08/01/1990		335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano	22/09/1989	51	466
		Dal 29/01/2001 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Pagliarecci Massimo	29/01/2001			26898	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1986 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			

29/01/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Ancona	08/01/1990		335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	22/09/1989	51	466		
Dal 29/01/2001 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pagliarecci Massimo	29/01/2001	26898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
 Iscritto a MACERATA il 31/07/2012
 Reg. gen. 14283 - Reg. part. 2179
 Importo: € 9.202.826,92
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 4.601.413,46

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a Matelica il 21/02/2023
Reg. gen. 3472 - Reg. part. 383
Importo: € 120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/03/2011
Reg. gen. 5940 - Reg. part. 3683
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 14/12/2023
Reg. gen. 27386 - Reg. part. 19437
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
Iscritto a MACERATA il 31/07/2012
Reg. gen. 14283 - Reg. part. 2179
Importo: € 9.202.826,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.601.413,46
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a Matelica il 21/02/2023
Reg. gen. 3472 - Reg. part. 383
Importo: € 120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/03/2011
Reg. gen. 5940 - Reg. part. 3683
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 14/12/2023
Reg. gen. 27386 - Reg. part. 19437
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona A2 : centro storico corrispondente all'insediamento sei-settecento , normata dagli art. 8.2 e 8.3 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, l'area su cui insiste l'immobile ricade nella zona A2 : centro storico corrispondente all'insediamento sei-settecento , normata dagli art. 8.2 e 8.3 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

PREMESSA: quanto riportato nel presente paragrafo , riguardo alla storia edilizia dell'immobile , di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è il risultato delle ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante formale accesso agli atti inoltrata al Comune di Fabriano in data 12.05.2024

PERMESSI EDILIZI:

CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 6665 del 21/02/2002 per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALI DA ACCESSORI AD UFFICI .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

PREMESSA: quanto riportato nel presente paragrafo , riguardo alla storia edilizia dell'immobile , di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è il risultato delle ricerche effettuate dalla sottoscritta mediante formale accesso agli atti inoltrata al Comune di Fabriano in data 12.05.2024

PERMESSI EDILIZI:

CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 6665 del 21/02/2002 per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALI DA ACCESSORI AD UFFICI . Successivamente, in data 14/03/2008 è stata eseguita una DIVISIONE catastale che ha generato il locale in oggetto.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il proprietario dichiara che non è stato nominato l'amministratore di condominio e che la gestione delle parti condominiali viene fatta direttamente dai condomini (vedi quanto riportato nel verbale di sopralluogo).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il proprietario dichiara che non è stato nominato l'amministratore di condominio e che la gestione delle parti condominiali viene fatta direttamente dai condomini (vedi quanto riportato nel verbale di sopralluogo).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69
trattasi di n. 3 locali posti al piano terra con bagno ed antibagno ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 742, Sub. 23, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 40.545,00

1.Valutazione dell'immobile in base al prezzo per unità di superficie determinato tramite i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al PRIMO SEMESTRE 2024- prezzo minimo 590 €/mq –prezzo massimo 940 €/mq per UFFICI.

Nella fattispecie è stato preso in considerazione il valore MEDIO tra i due, pertanto 765 €/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69 trattasi di n. 1 locale posto al piano terra ad uso magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 742, Sub. 24, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.700,00

1.Valutazione dell'immobile in base al prezzo per unità di superficie determinato tramite i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al PRIMO SEMESTRE 2024- prezzo minimo 260 €/mq –prezzo massimo 390 €/mq per locali ad uso MAGAZZINI.

Nella fattispecie è stato preso in considerazione un valore compreso tra i due pari a 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69	53,00 mq	765,00 €/mq	€ 40.545,00	100,00%	€ 40.545,00
Bene N° 2 - Magazzino Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69	9,00 mq	300,00 €/mq	€ 2.700,00	100,00%	€ 2.700,00
Valore di stima:					€ 43.245,00

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.

Belvedere Ostrense, li 31/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Belcecchi Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - visure ipocatastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - ricevute raccomandate ed invio pec
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto prg ed NTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69
 trattasi di n. 3 locali posti al piano terra con bagno ed antibagno ad uso ufficio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 742, Sub. 23, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, l'area su cui insiste
 l'immobile ricade nella zona A2 : centro storico corrispondente all'insediamento sei-settecento ,
 normata dagli art. 8.2 e 8.3 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69
 trattasi di n. 1 locale posto al piano terra ad uso magazzino.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 742, Sub. 24, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, l'area su cui insiste
 l'immobile ricade nella zona A2 : centro storico corrispondente all'insediamento sei-settecento ,
 normata dagli art. 8.2 e 8.3 delle Norme tecniche di attuazione del Prg .



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 742, Sub. 23, Categoria A10	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive. Le pareti sono tinteggiate ad uso civile, i pavimenti finiti con piastrelle in gress porcellanato ed il bagno rivestito con piastrelle. il soffitto si presenta con solaio in legno a vista. le pareti seppure tinteggiate presentano nella parte bassa vicino al pavimento dei segni di muffa ed infiltrazioni di umidità da risalita. Gli infissi sono di tipo economico a doppio vetro. La parte esterna si presenta con intonaco ammalorato e con evidenti scrostamenti dovuti all'umidità di risalita.		
Descrizione:	trattasi di n. 3 locali posti al piano terra con bagno ed antibagno ad uso ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a FABRIANO (AN) il 10/04/1965 C.F.: **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Camillo Benso Conte di Cavour n.69		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 742, Sub. 24, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive. Le pareti sono tinteggiate ad uso civile, i pavimenti finiti con piastrelle in gress porcellanato ma necessitano di opere di manutenzione in quanto sono presenti segni di infiltrazioni di umidità da risalita.		
Descrizione:	trattasi di n. 1 locale posto al piano terra ad uso magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a FABRIANO (AN) il 10/04/1965 C.F.: **** Omissis ****.		

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a Matelica il 21/02/2023
Reg. gen. 3472 - Reg. part. 383
Importo: € 120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 14/12/2023
Reg. gen. 27386 - Reg. part. 19437
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N.69

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a Matelica il 21/02/2023
Reg. gen. 3472 - Reg. part. 383
Importo: € 120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 14/12/2023
Reg. gen. 27386 - Reg. part. 19437
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****