

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spuri Tania, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Ing. Spuri Tania, con studio in Via Serraloggia, 142/C - 60044 - Fabriano (AN), email spuri.tania@gmail.com, PEC tania.spuri@ingpec.eu, Tel. 393 42 77 656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Vicolo 1° del Piano 111

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale situato nella parte ovest del centro storico di Fabriano, denominata zona Piano, caratterizzata da vecchi edifici e stretti vicoli. La destinazione urbanistica è prevalentemente residenziale, con scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze dell'immobile; tuttavia a poca distanza dall'immobile vi sono due grandi parcheggi pubblici gratuiti, il parcheggio del Torrione e Piazzale Santa Maria Maddalena, ed altri verso il giardino pubblico a pagamento presso i quali poter lasciare la macchina e raggiungere l'immobile. Nella zona sono presenti diversi servizi quali farmacie, negozi e l'area verde pubblica, Giardini Regina Margherita.

La vendita del bene non è soggetta ad 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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione presente agli atti la stessa risulta completa.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene si sviluppa su tre piani raggiungibili attraverso una scala interna.

Lo stesso risulta libero solo sulla facciata principale mentre gli altri tre lati sono confinanti con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,27 mq	88,65 mq	1	88,65 mq	2,70 m	T-1-2
Cantina	9,92 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda le altezze di precisa che quelle rilevate sul luogo sono le seguenti:

- altezza interna locali piano primo: 2,60 ml misurata sotto la pianella;
- altezza interna locali piano secondo: 2,78 ml misurata sotto il controsoffitto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1976 al 26/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1413, Sub. 1 Categoria A4

		Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 195,22
Dal 26/02/2002 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 1413, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 195,22 Piano T, 1, 2

I titolari catastali e quelli reali corrispondono.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1413	1		A4	6	4,5 vani	81 mq	195,22 €	T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In esito all'accesso, effettuato presso l'immobile in data 13/02/2025, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, risalente a marzo del 1940:

- pianto terra: il locale legnaia è stato suddiviso in due locali da cui sono stati ricavati il bagno e la cantina;
- piano primo: risulta spostata la porta di collegamento tra la cucina ed il locale adiacente (soggiorno);
- piano secondo: il primo locale è stato ridimensionato in seguito alla realizzazione di un disimpegno che permette di accedere in autonomia alla camera posta in fondo al corridoio.

Si precisa che la rettifica della planimetria catastale potrà essere fatta solo dopo aver sistemato la conformità urbanistica del bene presso il Comune di Fabriano. Per quanto riguarda i costi per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

- € 70 per la planimetria nuova da depositare;
- € 16 di bollo per ogni 4 pagine della domanda;
- Spese tecniche del professionista incaricato circa € 1.000,00 oltre cap ed iva.

L'immobile è privo di un posto auto di proprietà

STATO CONSERVATIVO

L'immobile allo stato attuale è occupato dai proprietari ma necessita di interventi di ristrutturazione esterni (sulla facciata) ed interni.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune in quanto l'immobile si sviluppa su più piani tutti appartenenti alla stessa proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta costruito in data antecedente al 1940 e nel corso degli anni non ha subito ristrutturazioni importanti.

L'immobile è situato all'interno di un vicolo che rappresenta l'unico affaccio dell'abitazione e si sviluppa su tre livelli così distribuiti: al piano terra vi è un piccolo ingresso/disimpegno da cui si accede al bagno, alla cantina ed alla scala che permette l'accesso al primo piano. In questo livello, vi è un piccolo pianerottolo in cui si trova l'ingresso alla cucina da cui si accede poi ad un piccolo soggiorno e ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala. Riprendendo la scala si sale di un altro piano e in cui vi è un corridoio e due camere da letto.

La struttura portante ed i divisori interni sono tutti in muratura, i solai di piano e la scala di collegamento interna hanno una struttura portante in legno. Per quanto riguarda le finiture gli infissi sono in legno con vetro semplice ed elementi oscuranti costituiti da persiane, le porte interne e quella di ingresso sono in legno; tutti gli elementi sono di vecchia fattura e necessitano di essere sostituiti. Infatti nel corso del sopralluogo si è riscontrato che gli infissi sono molto deteriorati: alcune finestre hanno una chiusura difettosa mentre quella di una camera ha addirittura il vetro rotto. Per quanto riguarda i pavimenti interni sono tutti in ceramica, più recenti quelli del bagno e delle camere mentre nelle altre stanze sono presenti diverse tipologie.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate anche se in alcuni punti, come nel disimpegno del piano terra e sulla facciata esterna, sono presenti macchie di umidità con conseguente deterioramento dell'intonaco.

Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati quello elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento ma

necessitano di manutenzione ed in alcuni punti anche di rifacimento ed adeguamento alle normative vigenti. Si precisa infine che lungo la facciata esterna è presente una canna fumaria, probabilmente in eternit, non più utilizzata che, previa verifica del materiale, dovrebbe essere eventualmente rimossa o incapsulata. Il proprietario inoltre riferisce che ha posizionato un controsoffitto nelle camere del secondo piano per ovviare a problemi di infiltrazione dal tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Falsini Enrico	26/02/2002	94897	25766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	01/03/2002	2943	
		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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 30/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Atto giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 19/11/2008
 Reg. gen. 27654 - Reg. part. 6251
 Quota: 1/2
 Importo: € 12.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 8.000,00
 Percentuale interessi: 3,00 %
 Rogante: Tribunale di Ancona
 Data: 31/10/2008
 N° repertorio: 1258
 N° raccolta: 2008
- Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 17/09/2021
 Reg. gen. 21745 - Reg. part. 2820
 Quota: 1/1
 Importo: € 92.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 46.000,00
 Spese: € 46.000,00
 Percentuale interessi: 5,29 %
 Rogante: Notaio Falsini Enrico
 Data: 26/02/2002
 N° repertorio: 94898
 N° raccolta: 25767
 Note: Si allega l'iscrizione iniziale a cui fa riferimento il rinnovo.

• **Atto Giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2012

Reg. gen. 16471 - Reg. part. 11505

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

• **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/12/2024

Reg. gen. 26486 - Reg. part. 18964

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità a carico della procedura attualmente risultano essere i seguenti:

- Atto di pignoramento € 294,00 ciascuno;

- Ipoteca giudiziale l'importo da corrispondere è pari allo 0,05% dell'importo più basso tra il valore dell'ipoteca e quello di vendita del bene.

L'onere per la cancellazione delle formalità ammonta ad € 294,00 più il costo per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale da valutare in base al valore finale di vendita del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Fabriano risulta che l'immobile ricade in zona centro Storico - A3 per normata dall'articolo 8.4 delle N.T.A. e nella zona per la sosta e la circolazione veicolare - STR normata dall'art. 26 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



In seguito alla richiesta di accesso agli atti, effettuata in data 20/02/2025 prot. 7252, il Comune di Fabriano ha risposto tramite pec alla scrivente che per l'immobile non risultano pratiche edilizie. Si precisa che la scrivente ha fornito al comune tutti i dati reperibili negli atti ed ha altresì effettuato la ricerca presso i registri e rubriche presenti sul sito del comune senza però avere alcun riscontro.

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.

Non essendo stato trovato nessun atto presso il Comune di Fabriano non è stato possibile effettuare un controllo tra lo stato di fatto e quello di progetto.

Si precisa tuttavia che dal sopralluogo effettuato, così come riportato nel paragrafo **Dati Catastali** (pag.5), sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale.

Per poter sanare tali difformità, un tecnico abilitato, dovrà presentare, presso il Comune di Fabriano, una Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria i cui costi per le spese tecniche del professionista incaricato ammonteranno a circa € 2.000,00 oltre cassa ed iva, mentre per quanto riguarda la sanzione amministrativa il costo è di € 1.000,00.

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) - Vicolo 1° del Piano 111

Trattasi di un immobile situato nella parte ovest del centro storico di Fabriano, denominata zona Piano, caratterizzata da vecchi edifici e stretti vicoli. La destinazione urbanistica è prevalentemente residenziale, con scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze dell'immobile; tuttavia a poca distanza dall'immobile vi sono due grandi parcheggi pubblici gratuiti, il parcheggio del Torrione e Piazzale Santa Maria Maddalena, ed altri verso il giardino pubblico a pagamento presso i quali poter lasciare la macchina e raggiungere l'immobile. Nella zona sono presenti diversi servizi quali farmacie, negozi e l'area verde pubblica, Giardini Regina Margherita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1413, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Il valore di stima del bene è stato ottenuto utilizzando il metodo per comparazione. Per la determinazione del valore è stata effettuata un'indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari cercando di prendere in esame i valori degli immobili in vendita che sono paragonabili, per caratteristiche, posizione e finitura, a quella di stima. Dall'esame non sono emersi, nella zona, immobili in vendita con caratteristiche simili a quella in esame. Si è proceduto pertanto ad esaminare i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in cui ad oggi, aggiornato al secondo semestre 2024, per la tipologia di immobile in esame, civile abitazione di tipo economico, avente stato conservativo normale risulta un valore massimo di vendita pari a 550,00 €/mq. La scrivente ha quindi preso in esame la tipologia di immobile da stimare per la quale sono stati individuati, in base alle caratteristiche dello stesso, dei coefficienti correttivi. Il prodotto di tali coefficienti determinerà il così detto coefficiente globale che andrà a modificare il dato metrico corrispondente alla consistenza, tramite la caratura qualitativa specifica dell'immobile.

Nella tabella che segue sono riportati i singoli coefficienti correttivi e quello globale.

Caratteristiche intrinseche	
Piano: primo senza ascensore	0,95
Stato conservativo: da ristrutturare completamente	0,90
Affaccio: su un lato	0,93
Esposizione: non assoluta	0,93
Altezza soffitti: inferiore a 2,80 m	0,95
Vista: prevalentemente ostacolata	0,95
	0,67
Caratteristiche estrinseche	
Tipologia fabbricato: intensivo	0,95
Stato conservativo: scadente	0,95
Spazi condominiali: senza spazi comuni rilevanti	1,00
	0,90
Coefficiente globale	0,60

Si prende come valore di riferimento il valore massimo indicato dall'OMI per gli immobili in condizioni normali pari ad € 550,00/mq che, in base all'indagine di mercato effettuata, corrisponde anche alla media degli immobili in vendita nella zona in esame. Tale valore poi viene moltiplicato per il coefficiente globale precedentemente calcolato che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: € 550,00/mq x 0,60 x 91,48 = € 30.303,41 \cong € 30.000,00.

A tale importo devono essere detratti i costi per la conformità urbanistica e catastale che complessivamente ammontano a circa € 5.000,00.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene ammonti ad € 25.000,00 (venticinquemila euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Vicolo 1° del Piano 111	91,48 mq	273,30 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

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.

Fabriano, li 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spuri Tania



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Conservatoria
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti autorizzativi edilizi
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Invio elaborato peritale alle parti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Raccomandate Operazioni Peritali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Raccomandate Operazioni Peritali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Vicolo 1° del Piano 111

Trattasi di un immobile situato nella parte ovest del centro storico di Fabriano, denominata zona Piano, caratterizzata da vecchi edifici e stretti vicoli. La destinazione urbanistica è prevalentemente residenziale, con scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze dell'immobile; tuttavia a poca distanza dall'immobile vi sono due grandi parcheggi pubblici gratuiti, il parcheggio del Torrione e Piazzale Santa Maria Maddalena, ed altri verso il giardino pubblico a pagamento presso i quali poter lasciare la macchina e raggiungere l'immobile. Nella zona sono presenti diversi servizi quali farmacie, negozi e l'area verde pubblica, Giardini Regina Margherita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1413, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G. del Comune di Fabriano risulta che l'immobile ricade in zona centro Storico - A3 per normata dall'articolo 8.4 delle N.T.A. e nella zona per la sosta e la circolazione veicolare - STR normata dall'art. 26 delle N.T.A.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Vicolo 1° del Piano 111		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1413, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	91,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è occupato dai proprietari ma necessita di interventi di ristrutturazione esterni (sulla facciata) ed interni.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione residenziale situato nella parte ovest del centro storico di Fabriano, denominata zona Piano, caratterizzata da vecchi edifici e stretti vicoli. La destinazione urbanistica è prevalentemente residenziale, con scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze dell'immobile; tuttavia a poca distanza dall'immobile vi sono due grandi parcheggi pubblici gratuiti, il parcheggio del Torrione e Piazzale Santa Maria Maddalena, ed altri verso il giardino pubblico a pagamento presso i quali poter lasciare la macchina e raggiungere l'immobile. Nella zona sono presenti diversi servizi quali farmacie, negozi e l'area verde pubblica, Giardini Regina Margherita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****		

Iscrizioni

- **Atto giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 19/11/2008

Reg. gen. 27654 - Reg. part. 6251

Quota: 1/2

Importo: € 12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 31/10/2008

N° repertorio: 1258

N° raccolta: 2008

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 17/09/2021

Reg. gen. 21745 - Reg. part. 2820

Quota: 1/1

Importo: € 92.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.000,00

Spese: € 46.000,00

Percentuale interessi: 5,29 %

Rogante: Notaio Falsini enrico

Data: 26/02/2002

N° repertorio: 94898

N° raccolta: 25767

Note: Si allega l'iscrizione iniziale a cui fa riferimento il rinnovo.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/09/2012

Reg. gen. 16471 - Reg. part. 11505

Quota: 1/1

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



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Atto giudiziario - Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/12/2024

Reg. gen. 26486 - Reg. part. 18964

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

