



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2022 del R.G.E. promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****





















ASTE

SOMMARIO STE

Premessa	Premessa	GIUDIZIARIE Incarico	GIUDIZIARIE	5
Lotto 1	Lotto 1			
Descrizione	Descrizione Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Caratteristiche costruttive prevalenti Stato di occupazione Provenienze Ventennali Promalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli de dieri condominiali Lotto 2 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Dati Catastali Precisazioni Dati Catastali Dati Catastali Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni 19 Patti Stato conservativo Patti Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni 19 Patti Stato conservativo Patti Stato conservativo Patti Stato conservativo Patti Comuni 20 Patti Stato conservativo Patti Comuni 20 Patti Conformi 19 Patti Stato conservativo Patti Comuni 20 Patti Comuni 20 Patti Comuni			
Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità GIUDIARE GIUDIARE Confini	Completezza documentazione ex art. 567 Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Caratteristiche costruttive prevalenti Stato di occupazione Promalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali. Lotto 2 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Precisazioni Stato conservativo Patti Servitò, censo, livello, usi civici 10 11 12 13 14 15 16 17 17 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18			
Titolarità GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE Consistenza 88 Cronistoria Dati Catastali 88 Dati Catastali 99 Precisazioni 99 Patti 99 Patti 69 Parti Comuni 100 Caratteristiche costruttive prevalenti 10 Stato di occupazione 91 Provenienze Ventennali 11 Pormalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 13 Iotto 2 16 Descrizione 17 Confini 17 Confini 17 Consistenza 17 Patti 19 Patti 20 Patti	Titolarità GIUDIZIARE Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Caratteristiche costruttive prevalenti Stato di occupazione Provenienze Ventennali Promalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali Lotto 2 Descrizione Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo			
Consistenza	Consistenza	가는 사용하게 있다. # 4 15% 1일까지 하는 다른 사용하게 되었다면 하는 사용하게 되었다면 하는데 하는데 사용하게 되었다면 하는데		
Cronistoria Dati Catastali	Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo Parti Comuni Servitù, censo, livello, usi civici Caratteristiche costruttive prevalenti Stato di occupazione Provenienze Ventennali Formalità pregiudizievoli Normativa urbanistica Regolarità edilizia Vincoli od oneri condominiali Lotto 2 Descrizione Completezza documentazione ex art. 567. Titolarità Confini Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo Patti Stato conservativo Cilio Zarife Consistenza Cronistoria Dati Catastali Dati Catastali Precisazioni Patti Stato conservativo Cilio Zarife Stato conservativo Parti Comuni			
Dati Catastali 99 Precisazioni 99 Patti 99 Patti 99 Patti 99 Patti 99 Patti 99 Parti Comuni 99 Parti Conservativo 99 Parti Comuni 90 Caratteristiche costruttive prevalenti 90 Provenienze Ventennali 91 Promalità pregiudizievoli 91 Normativa urbanistica 91 Normativa urbanistica 91 Regolarità edilizia 91 Vincoli od oneri condominiali 91 Lotto 2 96 Descrizione 97 Completezza documentazione ex art. 567 97 Titolarità 97 Titolarità 97 Confini 97 Consistenza 98 Cronistoria Dati Catastali 98 Patti 98 Patti 99 Patti 99 Patti 99 Patti 99 Parti Comuni 99 Patti 99 Parti Comuni 99 Parti Comuni 99 Parti Comuni 99 Patti 99 Patti 19 Parti Comuni 99 Patti 19 Parti Comuni 99 Patti 19 Parti Comuni 99 Patti 19 Patti 20 Patti 20	Dati Catastali	Consistenza		8
Precisazioni	Precisazioni	Cronistoria Dati Catastali		8
Precisazioni	Precisazioni	🛆 Dati Catastali	ЛСТГ	9
Stato conservativo 9 Parti Comuni 10 Servitù, censo, livello, usi civici 10 Caratteristiche costruttive prevalenti 10 Stato di occupazione 10 Provenienze Ventennali 11 Formalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Percisazioni 19 Patti 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20	Stato conservativo			
Parti Comuni	Parti Comuni	Patti	OIODIZIANE	9
Servitù, censo, livello, usi civici 10 Caratteristiche costruttive prevalenti 10 Stato di occupazione 110 Provenienze Ventennali 11 Formalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567. 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20 Stato conservativo 20 Stato conservativo 20 Parti Comuni 20 Stato conservativo 20 Parti Comuni 20 Stato conservativo 20 Stato conservativo 20 Parti Comuni 20 Stato conservativo	Servitù, censo, livello, usi civici	Stato conservativo		9
Caratteristiche costruttive prevalenti	Caratteristiche costruttive prevalenti	Parti Comuni		10
Stato di occupazione GIUDIARIE 10 Provenienze Ventennali 11 Formalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20	Stato di occupazione GIODIARIE 10 Provenienze Ventennali 11 Formalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Precisazioni 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20 Stato conservativo 20 Parti Comuni 2	Servitù, censo, livello, usi civici		10
Stato di occupazione GIUDIARIE 10 Provenienze Ventennali 11 Formalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20	Stato di occupazione GIODIARIE 10 Provenienze Ventennali 11 Formalità pregiudizievoli 11 Normativa urbanistica 12 Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Precisazioni 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20 Stato conservativo 20 Parti Comuni 2	Caratteristiche costruttive prevalenti		ASIE 10
Formalità pregiudizievoli	Formalità pregiudizievoli	Stato di occupazioneGIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE 10
Normativa urbanistica	Normativa urbanistica	Provenienze Ventennali		11
Regolarità edilizia 13 Vincoli od oneri condominiali 14 Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20	Regolarità edilizia	Formalità pregiudizievoli	constat catherina in the matter constant as several as the strait and constant as the say.	11
Vincoli od oneri condominiali	Vincoli od oneri condominiali	Normativa urbanistica		12
Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567. 17 Titolarità 18 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20	Lotto 2 16 Descrizione 17 Completezza documentazione ex art. 567 17 Titolarità 18 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Stato conservativo 19 Parti Comuni 20	A Regolarità edilizia	ACTES	13
Descrizione	Descrizione	Vincoli od oneri condominiali	GIUDIZIARIE*	14
Completezza documentazione ex art. 567	Completezza documentazione ex art. 567	Lotto 2		16
Titolarità 17 Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti 19 Stato conservativo 20 Parti Comuni 20	Titolarità	Descrizione		17
Confini 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GIUDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Confini ASTERIAL 18 Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GIUDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Completezza documentazione ex art. 567		17
Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GIDZIARE 19 Parti Comuni 20	Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GIDZIARE 19 Parti Comuni 20	Titolarità		17
Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GIDZIARE 19 Parti Comuni 20	Consistenza 18 Cronistoria Dati Catastali 18 Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GIDZIARE 19 Parti Comuni 20	Confini		ASI E 18
Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GILDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Dati Catastali 19 Precisazioni 19 Patti ASTE 19 Stato conservativo GILDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Consistenza		
Precisazioni 19 ASTE 19 Stato conservativo GUDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Precisazioni	Cronistoria Dati Catastali		18
A STE 19 Stato conservativo GILDZIARIE 19 Parti Comuni 20	A STE 19 Stato conservativo GIUDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Dati Catastali		19
Stato conservativo GILDIZIARIE 19 Parti Comuni 20	Stato conservativo GIDZIARE 19 Parti Comuni 20	Precisazioni		19
Parti Comuni 20	Parti Comuni 20			
		Stato conservativo	GIUDIZIARIE°	19
Servitù, censo, livello, usi civici	Servitù, censo, livello, usi civici	Parti Comuni		20
		Servitù, censo, livello, usi civici		20
Caratteristiche costruttive prevalenti	Caratteristiche costruttive prevalenti20	Caratteristiche costruttive prevalenti		20





Stato di occupazione		20
Provenienze Ventennali	GILIDIZIARIE°	20
Formalità pregiudizievoli		21
Normativa urbanistica		22
Regolarità edilizia		23
Vincoli od oneri condominiali		
Lotto 3		A31E 25
Descrizione		GIUDIZIARIE 26
Completezza documentazione ex art. 567		26
Titolarità		26
Confini		
A Consistenza	ASTE	27
Cronistoria Dati Catastali	GIUDIZIARIE°	27
Dati Catastali		27
Precisazioni		28
Patti		28
Stato conservativo		A CTT 28
Parti Comuni		28
Servitù, censo, livello, usi civici		
Caratteristiche costruttive prevalenti		29
Stato di occupazione		29
Provenienze Ventennali		29
Formalità pregiudizievoli		
Normativa urbanistica	GIUDIZIARIE°	31
Regolarità edilizia		32
Vincoli od oneri condominiali		33
Lotto 4		
Descrizione		△ CT □ 35
Completezza documentazione ex art. 567		
Titolarità		0.00
Confini		35
Consistenza		36
Cronistoria Dati Catastali		36
Dati Catastali		
Precisazioni	GIUDIZIARIE	37
Patti		37
Stato conservativo		37
Parti Comuni		37



A Servitù, censo, livello, usi civici		
Caratteristiche costruttive prevalenti	GILIDIZIARIE°	37
Stato di occupazione		38
Provenienze Ventennali		38
Formalità pregiudizievoli		39
Normativa urbanistica		40
Regolarità edilizia		40 E
Regolarità edilizia		510DIZIAKIE 41
Stima / Formazione lotti		
Lotto 1		42
Lotto 2		44
A Lotto 3	ASTE	46
SLotto 4ARE°	GIÚDIZIARIE°	48
Riserve e particolarità da segnalare		49
Riepilogo bando d'asta		52
Lotto 1		52
Lotto 2		A.OTT
Lotto 3		NULL 53
Lotto 4		54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/202	22 del R.G.E	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.564,90		
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.252,46		55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 27.143,02	ASIE	56
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.475,00	GIUDIZIARIE®	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferiment		58
Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Fabriano	o (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, S	NC, piano P158
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano	o (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, S	NC, piano P158
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano		SIUDIZIARIE°
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Fabi		













All'udienza del 23/01/2023, il sottoscritto Geom. Fratini Francesco, con studio in Vicolo Del Terreno, 1 - 60013 - Corinaldo (AN), email frainfinito@libero.it, PEC f.fratini@pecgeometrian.it, Tel. 071 67314, Fax 071 67314, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIF PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** Appartamento ubicato a Fabriano (AN) FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 (Coord. Geografiche: N.43.342531 E.12.970577)
- Bene N° 2 Appartamento ubicato a Fabriano (AN) FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 (Coord. Geografiche: N.43.342531 E.12.970577)
 - **Bene N° 3** Appartamento ubicato a Fabriano (AN) FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT (Coord. Geografiche: N.43.342531 E.12.970577)
 - Bene N° 4 Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT (Coord. Geografiche: N: 43.342394, E: 12.970623)

GIUDIZIARIE®















ASTE GIUDIZIARIE

ASTE 5 di 60
GIUDIZIARIE





LOTTO 1



























6 di 60

Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5dce180233b28





Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene Nº 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1

DESCRIZIONE



Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio.

L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà.

L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello:

-al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno.

Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.





La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'appartamento in oggetto si trova in corso di costruzione ed è privo di: pavimenti, termosifoni, porte interne caldaia e tutte le opere di tinteggiatura. Si ribadisce che per accede al u.i. si dove attraversare il terreno di un'altra proprietà.

Inoltre come meglio evidenziato nel capitolo urbanistico, si conferma che l'appartamento urbanisticamente non è suddiviso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)





Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona: all.04.01_visura sub.9

all.07_vax generale

all.06.01_planimetria catastale sub.9

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12:

a nord-ovest confina con un terreno di proprietà della ditta: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazi one	Superficie Netta	Superficie 	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza (CIU	Piano DIZIARIE°
Abitazione	44,66 mq	57,53 mq	1	57,53 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,81 mq	5,81 mq	0.25	1,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,81 mq	8,81 mq	0.25	2,20 mq	0,00 m	1
ASIL	1	Cotale superficie	convenzionale:	61,18 mg		
		locideoza	condominiale:	0,00	%	
	Superf	icie convenziona	le complessiva:	61,18 mg		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 02/07/2007 ASTE BOOK OF THE PROPERTY OF T	**** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl. 1, Cons. 101 Rendita € 62,59 Piano S1-T
Dal 02/07/2007 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101

GIUDIZIARIE



ASTE		Rendita € 88,68 Piano S1-T	
Dal 19/06/2008 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3.5 Rendita € 216,91 Piano 1	

ASI E GIUDIZIARIE®

AST E

DATI CATASTALI

				ļ.	Catasto fab	bricati (CF)	j				
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione GIUDIZ	Foglio IARIE°	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste uza JDZIA	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	142	97	9	2	A3	05	4		247,9€	1	

Corrispondenza catastale





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

PRECISAZIONI

- Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:
- -Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.
- Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).
- -Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO



ASTE 9 dL 60 GIUDIZIARIE



Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico.

L'edifico risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi, internamente è incompleto a da terminare.





PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale

La struttura portante è in muratura, con pilastri in muratura, i solai orizzontali, compresi quelli di copertura in latero cemento.

L'edificio è isolato e presenta tutti i prospetti liberi, la corte circostante non è di proprietà, non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si deve attraversare il terreno di altra proprietà.

L'altezza netta dell'appartamento (piano primo) è variabile da ml. 2.95 a ml. 4.50

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in coppi vecchi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni intonacato e tinteggiato. I pilastri esterni posti negli spigoli e al centro di ogni parete sono in mattoni a vista.

APPARTAMENTO INTERNO (piano primo - DX)

Gli infissi sono in legno di pino con vetro camera doppio. Esternamente sono posizionate persiane sempre in legno di colore marrone scuro. Il portoncino d'ingresso e in legno coibentato con sopraluce in vetro.

Internamente il locale come già detto non è terminato, ma risulta in corso di costruzione in quanto non sono istallate le porte interne, le pavimentazioni, i battiscopa, i sanitari del bagno e la tinteggiatura.

L'impianto termico e mancate di caldaia e d<mark>i alcu</mark>ni degli elementi radianti, impianto elettrico non è termin<mark>at</mark>o. La rete fognaria interna è esistente e dovrebbe convogliare in un sistema di sub-irrigazione nel terreno di altra proprietà, ma non rivelato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Edifico in corso di costruzione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 10 dl 60 GIUDIZIARIE

CILIDIZIADIE®	do where the area	19:	CILIDIZI	ADIE®					
Periodo	Proprietà	Atti							
Dal 03/07/2006 al 28/07/2006	**** Omissis ****	DA IMPIANTO							
85% (5		Rogante	Data	Repertorio Nº	Raccolta Nº				
	ΛΟ	TES			ACTES				
		DIZIARIE®	Tras	crizione	GIUDIZIARIE®				
	0101	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
			Regis	strazione					
ASTE		Presso	Data	Reg. Nº	Vol. N°				
GIUDIZIARIE°			GIUDIZIA	ARIE®					
Dal 28/07/2006 al 26/06/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA							
		Rogaute	Data	Repertorio Nº	Raccolta Nº				
	A C	PAGLIARECCI MASSIMO	28/07/2006		A OTES				
	AS	ILS	Trascrizione						
	GIUL	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
			Regi	strazione					
A CTE		Presso	Data	Reg. Nª	Vol. N°				
HOIZIADIE®			ASIL	VDIE®					

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



ASTE 11 dl 60 GIUDIZIARIE

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Importo: € 156.000,00 Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.949,05

Spese: € 23.033,47 Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 % ARE

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.833,11 Spese: € 2.014,00 Data: 16/03/2011 N° repertorio: 263/2011

Annotazioni a iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®



VERBALE DI PIGNORAMENTO

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011 Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113

Contro **** Omissis **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

GIUDIZIARIE®



NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6)

articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate:
- d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere

ASTE 12 di 60 GIUDIZIARIE

stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.

- e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.
- f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

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.

Richieste ed autorizzazione

- DIA prot.33883 del 01.08.2006 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO. (all.8 pagina 1)
- DIA prot. 2718 del 16.01.2007 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO IN NR.2 ABITAZIONI. (all.8 pagina 2) INVIO PRATICA STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE PROT. 3664 DEL 23.01.2007 (all.8 pagina 3)
- DIA prot. 217707 del 17.04.2008 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla dia prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) fine lavori della pratica prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5) non viene presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e del collaudo statico.

Successivamente:

in data 29.05.2008 vene presentata una DIA prot. 24359 per richiesta di frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in quattro unità immobiliari (all.8 pagina 6)

in data 04.06.2008 dal comune di Fabriano viene sospesa la DIA prot. 24359 del 29.05.2008 per richiesta documentazione integrativa (all.8 pagina 7)

in data 19.06.2008 viene presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto-strada.(all.06.1-2-3 planimetrie catastali)

in data 30.06.2009 vie presentata presso il comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.05.08.(all.8 pagina 8)

Visto l'annullamento della pratica autorizzata con la DIA prot. 217707 del 17.04.2008

La situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la VARIANTE in C.O. alla DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) e fine lavori prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5).

GIUDIZIARIE

si allega copia del progetto autorizzati nell'allegato 8.01

Ad oggi, i 4 appartamenti presenti al catasto urbano risultano abusivi e devo essere sanati.





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.





DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per dividere il fabbricato in 4 u.i. rimanedo escluso il piano primo sottostrada in quanto regolare

il piano terra e il piano primo dovranno essere sottoposti ad una SANATORIA per la divisione in 4 unità abitative e successivamente dovrà esser presentata una richiesta di agibilità e una nuova variazione catastale.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

- 1 Presentazione di scia in sanatoria per divisione in 4 unità abitative e richiesta di agibilità
- prestazione professionale parcella comprensiva di iva e contributo soggettivi euro 3.000,00
- diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione circa euro 5.500,00

Totale pratica per suddivisione il 4 U.I. euro 8.500,00

2- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.650,00

Spese catastali euro 250,00

Totale variazione catastale euro 1.900,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Spesa Totale per la sistemazione della pratica 10.400,00

la spesa si intende generale e quindi sarà suddivisa in 4 porzioni da detrarre al valore di ugni unità. Anche l'unità abitativa posta al piano terra e identificata al sub.8 di proprietà della ditta: N.P. SERVIZI DI NICOLINO LA PORTA E C. SAS dovrà prendere parte alla sanatoria

Valore di deprezzamento per unità abitativa (10.400,00/4)=euro 2600.00

GIUDIZIARIE®







Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



ASTE 14 di 60 GIUDIZIARIE































Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5dce180233b28





LOTTO 2



























16 di 60





Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1

DESCRIZIONE



ASTE GIUDIZIARIE**

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio.

L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà.

L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello:

-al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno.

Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.



ASTE GIUDIZIARIE®

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'appartam<mark>en</mark>to in oggetto è ultimato ed abitato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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





TITOLARITÀ

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

• **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona:

all.04.02 visura sub.12

all.07_vax generale

all.06.02_planimetria catastale sub.12



ASTE 17 at 60



Il fabbricato oggetto di stima confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12:



** Omissis **

CONSISTENZA

Destinazione USUDIZIARIE°	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente GIUDI	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,66 mq	57,53 mq	1	57,53 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,81 mq	5,81 mq	0.25	1,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,81 mq	8,81 mq	0.25	2,20 mq	0,00 m	1
	ASIL	61,18 mg	AS	DIZIARIE		
	0,00	%				
	Superf	61,18 mg				

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 02/07/2007	ASTE GIUDIZIARIE°	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 Rendita € 62,59 Piano S1-T
Dal 02/07/2007 al 19/06/2008	**** Ornissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 Rendita € 88,68 Piano S1-T
Dal 19/06/2008 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 12 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 1

Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5dce180233b28





					Catasto fabl	bricati (CF)				
Dati ideutificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub. S GIUD	Zona Ceus	Categori a	Classe	Consiste uza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano SIUDIZ	Graffato ARIE°
	142	97	12		A3	05	4		247,9€	1	

Corrispondenza catastale





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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico.

L'edifico risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.



ASTE 19 dl 60

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

GIUDIZIARIE



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale

La struttura portante è in muratura, con pilastri in muratura, i solai orizzontali, compresi quelli di copertura in latero cemento.

L'edificio è isolato e presenta tutti i prospetti liberi, la corte circostante non è di proprietà, non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si deve attraversare il terreno di altra proprietà.

L'altezza netta dell'appartamento (piano primo) è variabile da ml. 2.95 a ml. 4.50

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in coppi vecchi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni intonacato e tinteggiato. I pilastri esterni posti negli spigoli e al centro di ogni parete sono in mattoni a vista.

APPARTAMENTO INTERNO (piano primo - SX)

Gli infissi sono in legno di pino con vetro camera doppio. Esternamente sono posizionate persiane sempre in legno di colore marrone scuro. Il portoncino d'ingresso e in legno coibentato con sopraluce in vetro.

Internamente l'appartamento ha un pavimento in gress-porcellanato e nelle camere in legno, i battiscopa sono in legno, il bagno e completamente piastrellato, le porte sono in legno tamburato, ed è tinteggiato.

L'impianto termico e esistente e funzionante con termosifoni in alluminio tipo tropical la caldaia e allacciata e funzionante, impianto elettrico e esistente e funzionante.

La rete fognaria interna è esistente e dovrebbe convogliare in un sistema di sub-irrigazione nel terreno di altra proprietà, ma non rivelato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato **** Omissis **** il custode della procedura Avv. Prato Marcello da quanto riferito si trattebbe di un occupazione senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

SIUDIZIARIE°

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 03/07/2006 al	**** Omissis ****	DA IMPIANTO	

20 di 60



Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4745dce180233b28

28/07/2006		Rogante	Data	Repertorio Nº	Raccolta Nº			
SIUDIZIARIE°			GIUDIZI	ARIE°				
	,		Тта	s crizion e				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
	AS		Regi	istrazione	ASTE			
		NZIA DIE®						
	GIUL	Presso	Data	Reg. N°	Vol. Na			
Dal 28/07/2006 al 26/06/2023	**** Omissis****	:	COMPRAVENDITA					
A CTE		Rogante	Data	Repertorio Nº	Raccolta Nº			
TO I L		PAGLIARECCI	28/07/2006					
SIUDIZIARIE®		MASSIMO	GIUDIZI	ARIE°				
	,		Тта	s crizion e				
	1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
	AS	IIE§	Regi	istrazione	ASTE			
	GIUE	ZAPresso	Data	Reg. Nº	Vol. N°RE			
			¥					

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.

ASTE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





• ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Importo: € 156.000,00

ASTE 21 di 60 GIUDIZIARIE

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.949,05

Spese: € 23.033,47 Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis **** Omissis ****

Capitale: € 66.833,11 Spese: € 2.014,00 Data: 16/03/2011 N° repertorio: 263/2011

Annotazioni a iscrizioni





SIUDIZIARIF

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011 Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6)

articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate;
- d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.
- e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.

[-

ASIE 22 di 60 GIUDIZIARIE



f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

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.

Richieste ed autorizzazione

- DIA prot.33883 del 01.08.2006 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO. (all.8 pagina 1)
- DIA prot. 2718 del 16.01.2007 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO IN NR.2 ABITAZIONI. (all.8 pagina 2) INVIO PRATICA STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE PROT. 3664 DEL 23.01.2007 (all.8 pagina 3)
- DIA prot. 217707 del 17.04.2008 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla dia prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) fine lavori della pratica prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5) non viene presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e del collaudo statico.

Successivamente:

in data 29.05.2008 vene presentata una DIA prot. 24359 per richiesta di frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in quattro unità immobiliari (all.8 pagina 6)

in data 04.06.2008 dal comune di Fabriano viene sospesa la DIA prot. 24359 del 29.05.2008 per richiesta documentazione integrativa (all.8 pagina 7)

in data 19.06.2008 viene presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto-strada.(all.06.1-2-3 planimetrie catastali)

in data 30.06.2009 vie presentata presso il comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.05.08.(all.8 pagina 8)

Visto l'annullamento della pratica autorizzata con la DIA prot. 217707 del 17.04.2008

La situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la VARIANTE in C.O. alla DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) e fine lavori prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5).

si allega copia del progetto autorizzati nell'allegato 8.01

Ad oggi, i 4 appartamenti presenti al catasto urbano risultano abusivi e devo essere sanati.

ASIL GIUDIZIARIE®







Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



ASTE 23 di 60

- 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.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE JUDIZIARIE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per dividere il fabbricato in 4 u.i. rimanedo escluso il piano primo sottostrada in quanto regolare

il piano terra e il piano primo dovranno essere sottoposti ad una SANATORIA per la divisione in 4 unità abitative e successivamente dovrà esser presentata una richiesta di agibilità e una nuova variazione catastale.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

- 1 Presentazione di scia in sanatoria per divisione in 4 unità abitative e richiesta di agibilità
- prestazione professionale parcella comprensiva di iva e contributo soggettivi euro 3.000,00
- diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione circa euro 5.500,00

Totale pratica per suddivisione il 4 U.I. euro 8.500,00

2- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.650,00 Spese catastali euro 250,00

spese catastan euro 250,00

Totale variazione catastale euro 1.900,00

Spesa Totale per la sistemazione della pratica 10.400,00

la spesa si intende generale e quindi sarà suddivisa in 4 porzioni da detrarre al valore di ugni unità. Anche l'unità abitativa posta al piano terra e identificata al sub.8 di proprietà della ditta: N.P. SERVIZI DI NICOLINO LA PORTA E C. SAS dovrà prendere parte alla sanatoria

Valore di deprezzamento per unità abitativa (10.400,00/4)=euro 2600.00



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





ASTE 24 di 60 GIUDIZIARIE





LOTTO 3



























25 di 60





Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT

DESCRIZIONE



ASTE GIUDIZIARIE*

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra (zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio.

L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà.

L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello:

-al piano terra esiste: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste un balcone accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA. | ARIE°



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'appartamento in oggetto è ultimato ed abitato





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ





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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona:

all.04.02_visura sub.11

all.07_vax generale

all.06.02_planimetria catastale sub.11

CONFINI

ASTE 26 dl 60

Il fabbricato oggetto di stima confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con un terreno di proprietà di quattro

soggetti ognung con una quota di 3/12·

a nord-ovest confina con un terreno di proprietà della ditta:

**** Omissis ****





CONSISTENZA

Destinazione ASTE	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione ARE	44,66 mg	57,53 mg	GIUDI	Z A ₹57,53 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,81 mq	5,81 mq	0.25	1,45 mq	0,00 m	1
		l'otale superficie	convenzionale:	58,98 mg		
		locideoza	a condominiale:	0,00	%	
	58,98 mg	AS	DIZIADIE			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

SIUDIZIA Pertodo	Proprietà	GIUDIZIARDati catastali
Dal 03/07/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 Rendita € 62,59 Piano S1-T
Dal 02/07/2007 al 19/06/2008	GIUDIZIARIE°	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 Rendita € 88,68 Piano S1-T
ASTE ### STUDIZIARIE*	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 1

DATI CATASTALI



ASTE 27 di 60



SIUDIZ	Dati ideo	tificativi				Dat	i di classam	ento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste uza	Superfic ie catastal e	Reudita	Piano	Graffat
	142	97	11 0	TFS	A3	05	4		247,9€	ΛФТ	8.2

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico.

L'edifico risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.

GIUDIZIARIE'

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.





L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale

La struttura portante è in muratura, con pilastri in muratura, i solai orizzontali, compresi quelli di copertura in latero cemento.

L'edificio è isolato e presenta tutti i prospetti liberi, la corte circostante non è di proprietà, non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si deve attraversare il terreno di altra proprietà.

L'altezza netta dell'appartamento (piano primo) è di ml. 2.80.

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in coppi vecchi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni intonacato e tinteggiato. I pilastri esterni posti negli spigoli e al centro di ogni parete sono in mattoni a vista. ZIARE

APPARTAMENTO INTERNO (piano terra - DX)

Gli infissi sono in legno di pino con vetro camera doppio. Esternamente sono posizionate persiane sempre in legno di colore marrone scuro. Il portoncino d'ingresso e in legno coibentato con sopraluce in vetro.

Internamente l'appartamento ha un pavimento in gress-porcellanato e nelle camere in legno, i battiscopa sono in legno, il bagno e completamente piastrellato, le porte sono in legno tamburato, ed è tinteggiato.

L'impianto termico e esistente e funzionante con termosifoni in alluminio tipo tropical la caldaia e allacciata e funzionante, impianto elettrico e esistente e funzionante.

La rete fognaria interna è esistente e dovrebbe convogliare in un sistema di sub-irrigazione nel terreno di altra proprietà, ma non rivelato.



ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta libero



ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 03/07/2006 al 28/07/2006	**** Omissis ****		△ C ^{-DA-10}	MPIANTO		
SIUDIZIARIE°		Rogante	Pata ZIA	Repertorio Nº	Raccolta Nº	
			Tras	crizione		
	1	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

29 di 60

Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5dce180233b28

issis **** Rogant PAGLIARECCI MASSIMO	COMP	Reg. N° RAVENDITA Repertorio N°	Vol. N° Raccolta N°			
Rogant GIUI PAGLIARECCI	e Data		LII IDIZIADIE			
PAGLIARECCI		Repertorio Nº	LII IDIZIADIE			
	28/07/2006	+	DIUDIZIARIE			
-	Тта	s crizion e	ļ			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
	ASTE					
	Registrazione					
Presso	Data	Reg. N ^a	Vol. N°			
		Presso Data ASTE	ASTE GIUD Registrazione			

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 Tinvariata;
- 🕒 La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. 🔘 🛛 🗚 🤘

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Imp<mark>ort</mark>o: € 156.000,00 Contro **** Omissis **** Capitale: € 112.949,05

Spese: € 23.033,47 Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %



ASIE 30 di 60 GIUDIZIARIE

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258



ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis **** Omissis ****

Capitale: € 66.833,11 Spese: € 2.014,00

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 263/2011



Annotazioni a iscrizioni



VERBALE DI PIGNORAMENTO

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011 Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6)

articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate:
- d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.
- e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C7 | A DIE
- f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Richieste ed autorizzazione

- DIA prot.33883 del 01.08.2006 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO. (all.8 pagina 1)
- DIA prot. 2718 del 16.01.2007 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO IN NR.2 ABITAZIONI. (all.8 pagina 2) DIZIARIE INVIO PRATICA STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE PROT. 3664 DEL 23.01.2007 (all.8 pagina 3)
- DIA prot. 217707 del 17.04.2008 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla dia prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) fine lavori della pratica prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5) non viene presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e del collaudo statico.

Successivamente:

in data 29.05.2008 vene presentata una DIA prot. 24359 per richiesta di frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in quattro unità immobiliari (all.8 pagina 6)

in data 04.06.2008 dal comune di Fabriano viene sospesa la DIA prot. 24359 del 29.05.2008 per richiesta documentazione integrativa (all.8 pagina 7)

in data 19.06.2008 viene presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto-strada.(all.06.1-2-3 planimetrie catastali)

in data 30.06.2009 vie presentata presso il comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.05.08.(all.8 pagina 8)

Visto l'annullamento della pratica autorizzata con la DIA prot. 217707 del 17.04.2008

La situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la VARIANTE in C.O. alla DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) e fine lavori prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5).

si allega copia del progetto autorizzati nell'allegato 8.01

Ad oggi, i 4 appartamenti presenti al catasto urbano risultano abusivi e devo essere sanati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

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.

ASTE 32 dl 60 GIUDIZIARIE Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5dce180233b28

ASTE GIUDIZIARIE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per dividere il fabbricato in 4 u.i. rimanedo escluso il piano primo sottostrada in quanto regolare

il piano terra e il piano primo dovranno essere sottoposti ad una SANATORIA per la divisione in 4 unità abitative e successivamente dovrà esser presentata una richiesta di agibilità e una nuova variazione catastale.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

- 1 Presentazione di scia in sanatoria per divisione in 4 unità abitative e richiesta di agibilità
- prestazione professionale parcella comprensiva di iva e contributo soggettivi euro 3.000,00
- diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione circa euro 5.500,00 Totale pratica per suddivisione il 4 U.I. euro 8.500,00
- 2- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.650,00 Spese catastali euro 250,00

Totale variazione catastale euro 1.900,00

GIUDIZIARIE[®]

Spesa Totale per la sistemazione della pratica 10.400,00

la spesa si intende generale e quindi sarà suddivisa in 4 porzioni da detrarre al valore di ugni unità. Anche l'unità abitativa posta al piano terra e identificata al sub.8 di proprietà della ditta: N.P. SERVIZI DI NICOLINO LA PORTA E C. SAS dovrà prendere parte alla sanatoria

Valore di deprezzamento per unità abitativa (10.400,00/4)=euro 2600.00





ASTEGIUDIZIARIE®

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condom<mark>ini</mark>ali.









ASTE 33 di 60 GIUDIZIARIE





LOTTO 4



























34 di 60



Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene Nº 4 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione.

Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona: all.04.04_visura mappale 170 all.15_individuazione terreno- vax generale



CONFINI

Il terreno edificabile oggetto di stima confina:

a nord-est con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12 (foglio 142-mappale 169):

ASTE

ASTE

a nord-ovest e sud-ovest confina con un fabbricato e un terreno di proprietà della ditta (foglio 142-mappale 171):

**** Omissis ****

a sud-est con un terreno di proprietà di tre soggetti ognuno con una quota di 1/3 (foglio 142-mappale 134):





e

con la corte comune di un edifico per appartamenti suddiviso in 19 unità immobiliari di proprietà di:



CONSISTENZA

Destinazione ASTE	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	55,00 mq	55,00 mq	GIUDI	A 755,00 mq	0,00 m	t
		<u>Ji</u>				
		[ocideoza	ı condominiale:	0,00	%	
	Superf	55,00 mg	٨٥	TES		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A CTE		A CTE
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1975 al 27/07/2023	**** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 142, Part. 170 Qualità AREA URBANA



ASTE 36 di 60 GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

|--|

			euto	i di classam	Dat				tificativi	Dati ideo	
STE	dita Pia	Rendita	Superfic ie catastal e	Consiste uza	Classe	Categori a	Zona Cens.	Sub.	Part.	Foglio	Sezione
DIZIA	,9€ 📗 1	247,9€		4	05	A3	IZIARI	GIUE	170	142	

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

IL TERRENO RISULTA INCOLTO ED INUTILIZZATO A RIDOSSO TRA VARI FABBRICATI





PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI <mark>DI</mark> UN TERRENO EDIFICABILE DI MQ. 55 POSTO TRA DIV<mark>ES</mark>RE PROPRIETA' (ELENCATE NEL CAPITOLO CONFINI) PRIVO DI QUALSIASI OPERA.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero





\wedge			
PROVE	NIENZE	VENTENNA	LI

A	\ST	
		71 A DIE ®

Periodo	Proprietà		0.00	Atti	
Dal 25/03/1980 al	**** Omissis ****	3	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
23/07/1999		Rogante	Data	Repertorio Nº	Raccolta Nº
	AS	TE			ASTE
	GIUE	IZIARIE°	Тгаз	crizione	SIUDIZIARIE
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Regi	strazione	
ASTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
SIUDIZIARIE°			GIUDIZI	ARIE®	
Dal 23/07/1999 al 11/08/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
100 A Maria A Carlo Colonia (17		Rogante	Data	Repertorio N ^a	Raccolta Nº
	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \				ACTE
	AS	I C S	Tras	crizione	TO I C
	GIUL	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Regi	strazione	
ASTE		Presso	Data A STE	Reg. N°	Vol. N°
			GILIDIZI	ADIE.	
Dal 11/08/2001 al 28/07/2006	**** Omissis ****		DICHIARAZIO	NE DI SUCCESSIONE	
=0 01 2000		Rogante	Data	Repertorio Na	Raccolta Nº

ASIE 38 dl 60 GIUDIZIARIE

R

Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5dce180233b28

ASTE	0	AS Trasc	rizione	
GIUDIZIARIE®	Presso	-Data ZA	Reg. gen.	Reg. part.
		Regist	razione	
	Presso	Data	Reg, N°	Vol. N°
A	STE		4	ASIE
Dal 28/07/2006 al **** Omissis **** 27/07/2023	OBIZIARIE	COMPRA	VENDITA	SIUDIZIAKIE
21/01/2023	Rogante	Data	Repertorio Nº	Raccolta Nº
	PAGLIARECCI MASSIMO	28/07/2006	58962	
ASTE		ASTrast	rizione	
GIUDIZIARIE°	Presso	Gludizia	RE Reg. gen.	Reg. part.
		Regist	razione	
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
A	STE			ASTE
GI	UDIZIARIE °		(GIUDIZIARIE °

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658 Importo: € 156.000,00 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 112.949,05 Spese: € 23.033,47

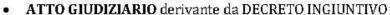
ASTE 39 di 60



AS Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258



Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

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

Capitale: € 66.833,11 GIUDIZIARIE

Spese: € 2.014,00 Data: 16/03/2011 N° repertorio: 263/2011



Annotazioni a iscrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011 Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



ASTE NORMATIVA URBANISTICAUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano località Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (B3b)

ART. 16.7 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b - C3c

Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006

Le destinazioni sono previste dall'Art. 16.

Nelle zone individuate con la lettera B solo edifici esistenti con aumento della volumetria (max. 50%);

Gli indici edilizi sono i seguenti :

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.25

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

DS min.:

- a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64;
- b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7.00 ml. a 15.00 ml.;
- c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre a ml. 15.00.

DC = 1/2 (H + HC) Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.

DE = 1/2 (H + HE) Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.

Per quanto concerne la distanza DS min., DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64.

ASTE 40 GIUDIZIAR

Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B", in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza DS min. potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a).

Costruzioni accessori : sono consentite nei limiti del 10% (dieci per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata, fermo restando l'IF=0.45 e l'IK=0.25;

Indice di piantumazione: all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il terreno risulta privo di qualsiasi manufatto, risulta una corte a ridosso degli edifici esistenti da incorporare eventualmente nelle corti limitrofe per distribuire meglio gli accessi dei caseggiati.

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.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 II bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 22.164,90

1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 61.18 e comprende il appartamento e i balconi, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2.INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2022.

Per <mark>avere altri</mark> valori di confronto si sono eseguite indagini alla pu<mark>bb</mark>licistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

3.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

4.RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alla caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (val<mark>ori OMI)</mark> e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it ade<mark>gu</mark>atamente corretti. VALORE OMI

Essendo l'edificio in buone condizioni posto nelle frazioni minori in zona agricola si può classificare nella Tipologia Abitazioni Civili con un valore di mercato massimo di € 630,00 al mq.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Fabriano

Tipologia Abitazioni Civili

ASTE 42 di 60

7/2009

Seconda Fascia Massimo € 606,00 al mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€630.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- €514.08 €606.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- €494.50

Venustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta è l'anno 2008 (2023-2008 anni 15 detratti anni 6 si considerano anni 15 di vetustà (15 anni di vetustà pari a una riduzione del 0,15%) - coefficiente da applicare 0.85

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria con lavori di ripulitura generale della scala esterna e dei balconi, il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio rurale con appartamenti ed ingressi indipendenti, l'unità abitativa rispecchia pienamente la sua destinazione il coefficiente riduttivo non viene considerato.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona agricola defilata rispetto al borgo più vicino, ma in un abito rurale, vista la strada d'accesso in precarie condizione e anche l'accesso all'appartamento si applica un coefficiente riduttivo del 2%, pari a 0.98

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 514.08+494.50)/2 = € 504.29 al mq CALCOLO RIDUZIONE PREZZO UNITARIO PER APPARTAMENMTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questo coefficiente può essere sostituito al grado di finitura dell'unità abitativa come riportato nel capitolo Caratteristiche costruttive prevalenti l'appartamento è in corso di costruzione in quanto non sono istallate le porte interne, le pavimentazioni, i battiscopa, i sanitari del bagno e la tinteggiatura. L'impianto termico e mancate di caldaia e di alcuni degli elementi radianti, impianto elettrico non è completamente terminato.

- -Porte interne nr.4 ad euro 300,00 cadauno totale 1200,00 euro
- -Pavimentazione fornitura e montaggio mq 45,00x40,00=1800,00 euro
- -Battiscopa fornitura e posa a corpo 400,00 euro
- -Rivestimento bagno mq. 20.0 x30.00=600,00 euro
- -Sanitari bagno a corpo 700,00 euro
- -Tinteggiatura a corpo 1000,00 euro

ZIARIE

- -Impianto termico caldaia e sistemazione termosifone a corpo 2000,00 euro
- -Impianto elettrico completamento 500,00 euro

Totale importo per terminare i lavori 8200,00 euro considerato che l'appartamento è di mq. 57.73 si quantificare un ribasso del valore medio unitario di euro 142,00 euro al mq.

GIUDIZIARIE

VALORE MEDIO UNITARIO A MQ (€ 504.29-142.00) = € 362.29 al mq



ASTE 43 di 60 GIUDIZIARIE



Identificative corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1	61,18 mq	362,29 €/mq	€ 22.164,90	100,00%	€22.164,90
4	Δς		: ::d	Valore di stima:	€ 22.164,90

Valore di stima: € 22.164,90

Deprezzamenti

Valore	Tipo
2600,00	€

Valore finale di stima: € 19.564,90

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.852.46

1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 617,73 e comprende l'appartamento principale e i balconi, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2.INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2022.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

3.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

4.RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alla caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

VALORE OMI

Essendo l'edificio in buone condizioni posto nelle frazioni minori in zona agricola si può classificare nella Tipologia Abitazioni Civili con un valore di mercato massimo di € 630,00 al mq.

JUDIZIARIF

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Fabrinao

Tipologia Abitazioni Civili

Seconda Fascia Massimo € 606,00 al mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili <mark>le</mark> cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

 $\in 630.00$ (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- \notin 514.08

 $\in 606.00$ (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- \notin 494.50

Venustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta è l'anno 2008 (2023-2008 anni 15 detratti anni 6 si considerano anni 15 di vetustà (15 anni di vetustà pari a una riduzione del 0,15%) - coefficiente da applicare 0.85

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria con lavori di ripulitura generale della scala esterna e dei balconi, il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio rurale con appartamenti ed ingressi indipendenti, l'unità abitativa rispecchia pienamente la sua destinazione il coefficiente riduttivo non viene considerato.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona agricola defilata rispetto al borgo più vicino, ma in un abito rurale, vista la strada d'accesso in precarie condizione e anche l'accesso all'appartamento si applica un coefficiente riduttivo del 2%, pari a 0.98

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 514.08+494.50)/2 = € 504.29 al mq

ASTE

ASIE 45 al 60

R





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1	61,18 mq	504,29 €/mq	€ 30.852,46	100,00%	€30.852,46
	GIUE	DIZIARIE		Valore di stima	€ 30.852,46

Valore di stima: € 30.852,46

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica e variazione catastale	2600,00	€

Valore finale di stima: € 28.252,46

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra (zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano terra esiste: un ingresso, una cucinasoggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste un balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.743,02

1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 617,73 e comprende l'appartamento principale e i balconi, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2.INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2022.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it





3.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

4.RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alla caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

VALORE OMI

Essendo l'edificio in buone condizioni posto nelle frazioni minori in zona agricola si può classificare nella Tipologia Abitazioni Civili con un valore di mercato massimo di € 630,00 al mq.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Fabrinao

Tipologia Abitazioni Civili

Seconda Fascia Massimo € 606,00 al mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€630.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- €514.08 €606.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- €494.50

Venustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta è l'anno 2008 (2023-2008 anni 15 detratti anni 6 si considerano anni 15 di vetustà (15 anni di vetustà pari a una riduzione del 0,15%) - coefficiente da applicare 0.85

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria con lavori di ripulitura generale della scala esterna e dei balconi, il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio rurale con appartamenti ed ingressi indipend<mark>enti, l'unità abitativa rispecchia pienamente la sua destinazione il coefficiente riduttivo non viene considerato.</mark>

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona agricola defilata rispetto al borgo più vicino, ma in un abito rurale, vista la strada d'accesso in precarie condizione e anche l'accesso all'appartamento si applica un coefficiente riduttivo del 2%, pari a 0.98

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 514.08+494.50)/2 = € 504.29 al mq



ASTE 47 at 60

R



Valore di stima: € 29.743,02

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica e variazione catastale	2600,00	€

Valore finale di stima: € 27.143,02

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione. Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 170, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 2.475,00 1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie complessiva del terreno pari a mq. 55.00, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2.INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici del comune di Fabriano nella sezione valori venali aree edificabili anno 2023

Valore di riferimento tabella zona 6 (rocchetta) ZONE RESIDENZIALI (semiestensiva) area di tipo B euro 13,00/mq

GIUDIZIARIE

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

ASTE 48 di 60 GIUDIZIARIE



(1.00) - (1.00) - (3.00) - (1.00) - (3.00) --- € 45.00€ 15.00

Venustà: (1.00) Non si considera in quanto terreno edificabile

Conservazione: (1.00) Non si considera in quanto terreno edificabile

Qualità: Si considera un valore triplo (3.00) in quanto il terreno edificabile è disposto tra le corti dei vari fabbricati e tale superficie è utile a disporre meglio la viabilità tra gli edifici esistenti.

Panoramicità e/o posizione: (1.00) Non si considera in quanto terreno edificabile

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a: MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ 4	E 45.00al mq
ASTE	ASIL
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT	55,00 mq AS GIUE	TE 45,00 €/mq DIZIARIE°	€2.475,00	100,00%	ASIE
**			X 28	Valore di stima:	€ 2.475,00

Valore di stima: € 2.475,00

Valore finale di stima: € 2.475,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'edificio non ha una corte esterna esclusiva, quindi per accedere alle unita abitativi si deve attraversare il terreno di altre proprietà, solo nel lato ovest (particella 172) risulta della ditt ma non è oggetto di pignoramento.

Gli appartamenti suddivisi al catasto urbano urbanisticamente non sono regolati e risultano abusivi e devo essere sanati, in quanto ad oggi risultano suddivisi in due appartamenti (all.08.02):

1) al piano primo composto dal sub. 12 e 9 di proprietà della ditta

2) al piano terra composto dal sub. 11 e 8 di proprietà della ditta

12 e della ditta

ede in FABRIANO (AN)







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.

Corinaldo, li 01/08/2023





L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- √ N° 1 Altri allegati all.01 verbale di sopraluogo (Aggiornamento al 28/06/2023)
- √ N° 2 Altri allegati all.02 caratteristiche immobile e terreno (Aggiornamento al 28/06/2023)
- √ N° 3 Altri allegati all.03 richiesta di accesso agli atti amministrativi (Aggiornamento al 28/06/2023)
- √ N° 4 Altri allegati all.04.01_visura e planimetria sub. 9 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati all.04.02 visura e planimetria sub. 12 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- √ N° 6 Altri allegati all.04.03_visura e planimetria sub. 11 (Aggiornamento al 28/06/2023).
- N° 7 Altri allegati all.05 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/06/2023)
 - √ N° 8 Altri allegati all.06 visura e planimetriai part. 170 (Aggiornamento al 28/06/2023).
 - ✓ N° 9 Altri allegati all.07 vax mappa catastale (Aggiornamento al 28/06/2023).
 - √ N° 10 Altri allegati all.08.01 autorizzazioni edilizi (Aggiornamento al 28/06/2023).
 - √ N° 11 Altri allegati all.08.02 progetto approvato (Aggiornamento al 28/06/2023)
 - √ N° 12 Altri allegati all.09 documentazione fotografica esterna (Aggiornamento al 28/06/2023).
 - ✓ N° 13 Altri allegati all.10.01 documentazione fotografica interna sub. 9 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- N° 14 Altri allegati all.10.02 documentazione fotografica interna sub. 12 (Aggiornamento al 28/06/2023)
 - ✓ N° 15 Altri allegati all.10.03 documentazione fotografica interna sub. 11 (Aggiornamento al 28/06/2023)
 - √ N° 16 Altri allegati all.11 sub.9 dichiarazione assenza ape (Aggiornamento al 01/08/2023)



ASIE 50 di 60 GIUDIZIARIE

- ✓ N° 18 Altri allegati all.13 ape sub.12 attestato_20230629-042017-80089 (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati all.14 certificato di destinazione urbanistica tertremo Prot.N.0028454-2023 (Aggiornamento al 01/08/2023)







GIUDIZIARIE

















ASTE 51 di 60 GIUDIZIARIE

R



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile soggiorno.

Identificato Categoria catasto Fabbricati Sub. **A3** al L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6) articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera, g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

Prezzo base d'asta: € 19.564,90 DZARE

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località
Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4
appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo
(zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile
percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del
fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il
terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si
trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si

52 di 60



distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal DIE soggiorno. Identificato 142. 97, catasto Fabbricati Fg. Part. Sub. 12. Categoria A3 posto L'immobile viene in vendita il diritto di Proprietà per (1/1)Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6) articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i

colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

Prezzo base d'asta: € 28.252,46 UDIZIARIE®

LOTTO 3

Bene Nº 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra (zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano terra esiste: un ingresso, una cucinasoggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste balcone accessibile dal un soggiorno. Identificato Fabbricati Part. Sub. al catasto Fg. 142, 97, 11, Categoria A3 L'immobile viene vendita diritto Proprietà posto in per Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6) articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È

JDIZIAR E



inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

Prezzo base d'asta: € 27.143,02 GIUDIZIARIF

ASTEGIUDIZIARIE

LOTTO 4

Bene Nº 4 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione. Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale. attualmente incolto. Identificato 142. 170, **A3** al catasto Fabbricati Fg. Part. Categoria L'immobile vendita per il diritto di viene in Proprietà (1/1)posto Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano località Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (B3b) ART. 16.7 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b - C3c Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 16. Nelle zone individuate con la lettera B solo edifici esistenti con aumento della volumetria (max. 50%); Gli indici edilizi sono i seguenti : IF = SP / SL = 0.45 IK = SC / SL = 0.25 SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle DS min.: a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7.00 ml. a 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre a ml. 15.00. DC = 1/2 (H + HC) Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito. DE = 1/2 (H + HE) Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito. Per quanto concerne la distanza DS min., DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B", in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza DS min. potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a). Costruzioni accessori : sono consentite nei limiti del 10% (dieci per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata, fermo restando l'IF=0.45 e l'IK=0.25; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

Prezzo base d'asta: € 2.475,00

ASTE

ASTE 54 di 60

R

SIUDIZIARIF



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.564,90

Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCH	IETTA BASSA, SNC, piano P.		
	GIUDIZIARIE		GIUD	
Dirittoreale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3	Superficie A S	61,18 mq	
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico. L'edifico risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi, internamente è incompleto a da terminare.			
Des crizion e:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetti. Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo un scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non hi nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altri proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, un cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.			
Vendita soggetta a IVA:	NO	Λ.	TES	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	AS	DIZIARIE®	
ex art. 2650 c.c.: Stato di occupazione:	Libero	GIUI	DIZIARIE°	

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.252,46

	Bene N° 2	- Appartamento	GUD	IZIAR	
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile: ASTE	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 12, Categoria A3	Superficie A	61,18 mq STE JUDIZIARIE®		
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico. L'edifico risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.				

Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 47d5doe180233b28

Descrizione: BIUDIZIARIE°	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edifico dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.	
Vendita soggetta a IVA:	NO ASTE	E
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI GIUDIZIARIE° GIUDI	ZIARIE
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.143,02

HUDIZIAKIE	Bene Nº 3	- Appartamento	DIZIARIE		
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT				
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	58,98 mq AS	TE DIZIARIE	
Stato conservativo:	cambio di destinazione nell'anno agibilità, in quanto la pratica aut dichiarazioni di conformità degli i	2008 e i lavori risultan orizzava la suddivisione impianti, ne termico ne e	ato e risanato nel 2006, trasformato con ur o terminati il 23.04.2008 senza richiesta d in due appartamenti. Non sono presenti le l'ettrico. L'edifico risulta in buone condizion videnziato soprattutto nella scala di accesso e	i i	
Bescrizione: ARIE°	Bassa. L'unita immobiliare è compo garage) L'oggetto di valutazione i osservando l'edifico dal prospetto posto al piano terra, ma visto che comune, per accedervi si dovrà atti su di un solo livello: -al piano ter	osta da un fabbricato dest mmobiliare è un apparta principale) dell' edificio il perimetro del fabbricat raversare il terreno di un' ra esiste: un ingresso, un	comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta inato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 mento posto al piano terra (zona di sinistra L'ingresso è raggiungibile da un portoncino o non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in a cucina-soggiorno da dove si accede ad un un bagno. Esiste un balcone accessibile da	; , , , , , , , , , , , , , ,	
Vendita soggetta a IVA:	NO GIUDIZIARIE	®	GIUD	IZIARIE°	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				
Stato di occupazione:	Libero				

LOTTO 4 PREZZO BASE D'ASTA: € 2.475,00

Bene Nº 4 - Terreno e dificabile						
Ubicazione: Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT						
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1			

56 di 60



ASTE			ASTE	3	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 170, Categoria A3	Superficie	GIUDIZIA	55,00 mq	
Stato conservativo:	IL TERRENO RISULTA INCOLTO ED	I DINUTILIZZATO A	. RIDOSSO TRA VA	l RI FABBRICATI	5
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unita immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione. Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto.				elle vicinanze angolare e si
Vendita soggetta a IVA:	NO				
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI				
Stato di occupazione:	Libero		ASTE	3u=	
SIUDIZIARIE°			GIUDIZIA	RIE°	





















FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE Nº 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, PIANO P1

Iscrizioni

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658 Importo: € 156.000.00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.949,05 Spese: € 23.033,47 Interessi: € 20.017.48

Percentuale interessi: 6.00 %

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00 GIUDIZIARIE° Contro **** Omissis **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.833,11 Spese: € 2.014,00 Data: 16/03/2011

N° repertorio: 263/2011

BENE Nº 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, PIANO P1

Iscrizioni

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Importo: € 156.000,00 Contro **** Omissis **** Capitale: € 112.949,05

Spese: € 23.033,47 Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Firmato Da; FRATINI FRANCESCO Emesso Da; NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#; 4745dce180233b28



Importo: € 96.000,00

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

Capitale: € 66.833,11 Spese: € 2.014,00 Data: 16/03/2011 N° repertorio: 263/2011

BENE Nº 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, PIANO PT

Iscrizioni

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Importo: € 156.000,00 Contro **** Omissis **** Capitale: € 112.949,05 Spese: € 23.033,47

Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011 N° repertorio: 258

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis **** Omissis ****

Capitale: € 66.833,11 Spese: € 2.014,00 Data: 16/03/2011 N° repertorio: 263/2011

BENE Nº 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, PIANO PT

Iscrizioni

ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Importo: € 156.000,00 Contro **** Omissis **** Capitale: € 112.949,05 Spese: € 23.033,47 Interessi: € 20.017,48

Firmato Da; FRATINI FRANCESCO Emesso Da; NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#; 4745dce180233b28



ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

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

Capitale: € 66.833,11

Spese: € 2.014,00

Data: 16/03/2011 N° repertorio: 263/2011

























Firmato Da: FRATINI FRANCESCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4745dce180233b28