

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mercuri Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	8
Parti Comuni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	9

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	11
Normativa urbanistica .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	12
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 286/2024 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli.....	19

In data 23/01/2025, il sottoscritto Ing. Mercuri Alessandro, con studio in Via Fratelli Zuccari, 6B - 60100 - Ancona (AN), email ingegnermercuri@gmail.com, PEC alessandro.mercuri@ingpec.eu, Tel. 347 37 75 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli (Coord. Geografiche: 43.3387 N - 12.9114 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli (Coord. Geografiche: 43.3387 N - 12.9114 E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito al 4° piano, senza ascensore, di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' composto da ingresso - corridoio, quattro stanze, cucina, bagno, due balconi. E' dotato di una soffitta parzialmente praticabile nel sottotetto e di una cantina al piano primo sottostrada. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Si tratta di un garage singolo inserito in un'autorimessa con altri posti auto, al piano interrato di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

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

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

L'appartamento a ovest, nord ed est ha pareti libere, a sud confina con la scala condominiale e con un appartamento abitativo.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Confina a nord con l'area di manovra dell'autorimessa in cui è inserito, ad est con il terrapieno, a sud e ovest con delle cantine dello stesso fabbricato (che hanno ingresso diverso da un'altra scala).

## CONSISTENZA

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	98,88 mq	109,90 mq	1	109,90 mq	2,80 m	quarto
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	quarto
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	quarto
Cantina	8,28 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,50 m	interrato
Soffitta	23,76 mq	27,36 mq	0,20	5,47 mq	1,10 m	quinto sottotetto
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	21,60 mq	24,40 mq	1	24,40 mq	2,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				24,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 370, Sub. 17 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 406,71 Piano quarto, int., sottotetto

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2004 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 97, Part. 370, Sub. 26 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 59,65 Piano interrato

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	370	17		A2	4	7,5	110 mq	406,71 €	quarto, int., sottotetto	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cucina è indicata nella prima stanza entrando a sinistra invece si trova nella seconda stanza entrando a sinistra; esiste un'apertura che mette in comunicazione dette stanze.



Si nota che la difformità non ha rilievo nel classamento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	97	370	26		C6	5	21	25 mq	59,65 €	interrato	
	97	370	26		C6	5	21	25 mq	59,65 €	interrato	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Lo stato conservativo presenta delle carenze, mostrando diffuse manifestazioni di muffe nelle pareti a nord e dei distacchi dei pavimenti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Mostra carenze, essendo presenti estese manifestazioni di umidità alle pareti contro terra e sul pavimento.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Androne, scala e corridoi condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Corsia di manovra dell'autorimessa.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Esposizione: ovest, nord, est.

Altezza interna utile 2,80 m

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato

Solai: laterocementizi

Copertura: parte a tetto e parte a terrazza.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne e interne in laterizio.

Pavimentazione interna: in ceramica dell'epoca della costruzione.

Infissi esterni ed interni: in legno, con finestre con vetro semplice.

Scale: in c.c.a. pavimentate in marmo.

Impianto elettrico sotto traccia con semplice interruttore a fusibili, idrico sottotraccia, termico autonomo con caldaia alimentata a gas metano.

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)

Soffitta e cantina al rustico.

Dotazioni condominiali androne e scala senza ascensore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Esposizione: interrato.

Altezza interna utile 2,00 m

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato

Solai: laterocementizi

Copertura: parte a tetto e parte a terrazza.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne e interne in laterizio.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Impianto elettrico sotto traccia, idrico assente, termico assente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

L'immobile risulta occupato dal debitore col coniuge e figlio maggiorenne.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

L'immobile risulta occupato dal debitore. Sono presenti diverse suppellettili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2004 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pagliarecci Massimo	27/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2004 al 19/06/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pagliarecci Massimo	27/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario del 27/09/2004  
Iscritto a Ancona il 24/09/2024  
Reg. gen. 20335 - Reg. part. 2840  
Importo: € 276.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 138.000,00  
Rogante: Notaio Pagliarecci Masimo Fabriano

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 15/01/2014  
Reg. gen. 354 - Reg. part. 229  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 12/12/2024  
Reg. gen. 27134 - Reg. part. 19447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario del 27/09/2004  
Iscritto a Ancona il 24/09/2024  
Reg. gen. 20335 - Reg. part. 2840  
Importo: € 276.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 138.000,00  
Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo Fabriano

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 15/01/2014  
Reg. gen. 354 - Reg. part. 229  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 12/12/2024  
Reg. gen. 27134 - Reg. part. 19447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Fabriano destina la zona come B1 - Residenziale Intensiva.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Fabriano destina la zona come B1 - Residenziale Intensiva.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.  
L'immobile risulta agibile.

- lic. edilizia n°1283 del 25/02/1966
- lic. edilizia n°7478 del 17/09/1966
- Agibilità n°1185 del 28/10/1967

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Esiste un'apertura tra cucina e tinello, non indicata in progetto, che rientra nelle tolleranze costruttive ex art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001 aggiornato al D.L. 69/2024 e legge 105/2024.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- lic. edilizia n°1283 del 25/02/1966
- lic. edilizia n°7478 del 17/09/1966
- Agibilità n°1185 del 28/10/1967

**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****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazione assunta dall'Amministratore del condominio GESTIMM della Dott.ssa Mara Pandolfi, alla data del 26/02/2025 esisteva un debito nei confronti del condominio di 7.780,91 €, dovuta alla saldo iniziale 2024 ed a tre rate del 2024.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazione assunta dall'Amministratore del condominio GESTIMM della Dott.ssa Mara Pandolfi, alla data del 26/02/2025 esisteva un debito nei confronti del condominio di 7.780,91 €, dovuta alla saldo iniziale 2024 ed a tre rate del 2024.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli**

Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito al 4° piano, senza ascensore, di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' composto da ingresso - corridoio, quattro stanze, cucina, bagno, due balconi. E' dotato di una soffitta parzialmente praticabile nel sottotetto e di una cantina al piano primo sottostrada. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 370, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 59.698,50

Essendo necessario detrarre dal valore totale stimato il costo della regolarizzazione della conformità catastale (vedi capitolo regolarità edilizia), non è possibile utilizzare lo schema del metodo comparativo proposto dal programma. La stima viene quindi effettuata detraendo dal valore ricavato con metodo comparativo, di seguito calcolato, il costo stimato della regolarizzazione della conformità catastale.

Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, sembra equo attribuire un valore unitario di 500,00 €/mq. Si ottiene quindi: 121,00 mq \* 500,00 €/mq = 60.498,50 €.

Dalla cifra stimata con metodo comparativo, si deduce il costo per la regolarizzazione della conformità catastale, comprendente diritti dell'Agenzia delle Entrate e spese tecniche. Tali costi possono attendibilmente essere complessivamente quantificati in 800,00 €. Il valore stimato resta pertanto:

60.498,50 € - 800,00 € = 59.698.50 €, cifra che, a parere dello scrivente, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento con riferimento all'attualità.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli**

Si tratta di un garage singolo inserito in un'autorimessa con altri posti auto, al piano interrato di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 370, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 97, Part. 370, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.320,00

Essendo necessario detrarre dal valore totale stimato il costo della regolarizzazione della conformità urbanistica (vedi capitolo regolarità edilizia), non è possibile utilizzare lo schema del metodo comparativo proposto dal programma. La stima viene quindi effettuata detraendo dal valore ricavato con metodo comparativo, di seguito calcolato, il costo stimato della regolarizzazione della conformità catastale. Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, sembra equo attribuire un valore unitario di 300,00 €/mq. Si ottiene quindi: 24,40 mq \* 300,00 €/mq = 7.320,00 €.

Dalla cifra stimata con metodo comparativo, si deduce il costo per la regolarizzazione della conformità urbanistica, comprendente oneri di urbanizzazione, oblazione e spese tecniche. Tali costi possono attendibilmente essere complessivamente quantificati in 4.000,00 €. Il valore stimato resta pertanto:

7.320,00 € - 4.000,00 € = 3.320,00 €, cifra che, a parere dello scrivente, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento con riferimento all'attualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli	121,00 mq	0,00 €/mq	€ 59.698,50	100,00%	€ 59.698,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli	24,40 mq	0,00 €/mq	€ 3.320,00	100,00%	€ 3.320,00
Valore di stima:					€ 63.018,50

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.

Ancona, li 16/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mercuri Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli  
Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito al 4° piano, senza ascensore, di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' composto da ingresso - corridoio, quattro stanze, cucina, bagno, due balconi. E' dotato di una soffitta parzialmente praticabile nel sottotetto e di una cantina al piano primo sottostrada. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 370, Sub. 17, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Fabriano destina la zona come B1 - Residenziale Intensiva.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli  
Si tratta di un garage singolo inserito in un'autorimessa con altri posti auto, al piano interrato di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 370, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 97, Part. 370, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano regolatore Generale del Comune di Fabriano destina la zona come B1 - Residenziale Intensiva.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 286/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 370, Sub. 17, Categoria A2	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo presenta delle carenze, mostrando diffuse manifestazioni di muffe nelle pareti a nord e dei distacchi dei pavimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito al 4° piano, senza ascensore, di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' composto da ingresso - corridoio, quattro stanze, cucina, bagno, due balconi. E' dotato di una soffitta parzialmente praticabile nel sottotetto e di una cantina al piano primo sottrada. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore col coniuge e figlio maggiorenne.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Via Romualdo Castelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 370, Sub. 26, Categoria C6 - Fg. 97, Part. 370, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mostra carenze, essendo presenti estese manifestazioni di umidità alle pareti contro terra e sul pavimento.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un garage singolo inserito in un'autorimessa con altri posti auto, al piano interrato di un edificio a prevalente destinazione abitativa. E' in zona urbana dotata di tutti i servizi cittadini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore. Sono presenti diverse suppellettili.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/01/2014

Reg. gen. 354 - Reg. part. 229

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 12/12/2024

Reg. gen. 27134 - Reg. part. 19447

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA ROMUALDO CASTELLI**

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/01/2014

Reg. gen. 354 - Reg. part. 229

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 12/12/2024

Reg. gen. 27134 - Reg. part. 19447

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura