

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Daniele Giaccotto**

Via Santa Croce n.38

60044 - Fabriano

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 66/24**

**PERIZIA TECNICA E STIMA**

**Immobili** siti nel Comune di Fabriano (AN)  
in Frazione Varano n.28/A,

distinti al Catasto Fabbricati:

**Foglio 131 Particella 55 sub. 3 unita con la particella 56 sub. 6 (abitazione)**

**Foglio 131 Particella 55 sub. 5 (garage)**

distinto al Catasto Terreni:

**Foglio 131 Particella 51**

**LOTTO UNICO**

PROPRIETA' DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI sottoposte  
all'esecuzione immobiliare:

- nato a .....  
residente in .....  
; quota di proprietà 1/2;

C.F. ....

- nato a .....  
residente in .....  
; quota di proprietà 1/2;

C.F. ....

UBICAZIONE IMMOBILI:

Comune di Fabriano(AN) - Frazione Varano n.28/A

Fabriano, 23.09.2024

IL C.T.U.

Geom. Daniele Giaccotto

Studio Tecnico Geom. Daniele Giaccotto Via S. Croce n.38 60044 Fabriano (AN)

C.F. GCCDNL86D05D4510 – P.IVA 02493860429 – cell. 3488201108

email: [geometrus.gdaniele@gmail.com](mailto:geometrus.gdaniele@gmail.com) – pec: [daniele.giaccotto@geopec.it](mailto:daniele.giaccotto@geopec.it)

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Daniele Giaccotto, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2239, con studio tecnico a Fabriano (AN) in Via Santa Croce n.38, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dr.ssa Maria Letizia Mantovani del Tribunale Civile di Ancona per la procedura esecutiva immobiliare n.66/2024 promossa da \_\_\_\_\_, contro i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento e siti nel Comune di Fabriano(AN) in Frazione Varano n.28/A.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

La visita e le operazioni di sopralluogo presso gli immobili sono avvenute in data 11/06/2024 (come da verbale redatto dal Custode allegato al n. 1), effettuata dal sottoscritto accompagnato dal Custode.

## 3) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili:

- a) **Abitazione** di tipo economico sita nel Comune di **Fabriano** (AN) in Frazione Varano n. 28/A, censita al Catasto Fabbricati **fg. 131 part. 55 sub. 3 graffiata alla part. 56 sub. 6** (S.1-P.T), categoria A/3 cl. 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 130 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 130 mq, rendita 222,08 €;
- b) **Garage** sito nel Comune di **Fabriano** (AN) in Frazione Varano n. 28/A, censito al Catasto Fabbricati **fg. 131 part. 56 sub. 5** (S.1), categoria C/6 cl. 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita 39,25 €;
- c) **Terreno** sito nel Comune di **Fabriano** (AN) in Frazione Varano n. 28/A, censito al Catasto Terreni **fg. 131 part. 51**, qualità seminativo di cl. 3, di mq 65, r.d. 0,10 € r.a. 0,10 €;

Gli immobili appena descritti sono di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Le visure catastali storiche catasto fabbricati e del terreno vengono allegate con il n. 2, le planimetrie catastali vigenti con il n. 3, quelle soppresse con il n. 4, l'elaborato planimetrico vigente con il n. 5, quello soppresso con il n. 6, l'estratto di mappa catastale con il n. 7.

## 4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari urbane sottoposte ad esecuzione immobiliare, sono ubicate in un edificio abitativo disposto in linea, in posizione di testata.

La porzione di fabbricato di nostro interesse è costituita da tre livelli, dei quali nei primi due (seminterrato e piano rialzato) si trova l'appartamento oggetto del presente pignoramento. Il garage si trova al piano seminterrato, in adiacenza alla porzione dell'abitazione a quota inferiore.

1. **Abitazione** (C.F. fg. 131 part. 55 sub. 3 unita con la part. 56 sub. 6).

Si tratta di abitazione distribuita su due livelli (P.1S.-P.T.) con la possibilità di accedere autonomamente dall'esterno ad entrambe i piani, ma al tempo stesso sono comunicanti tramite scala interna.

- Al piano seminterrato (catastalmente piano primo sottostrada) troviamo dei locali catastalmente indicati come dispensa e ripostiglio, utilizzati come cucina-pranzo ed enoteca, oltre alla scala interna di accesso al piano superiore.

Queste sono le finiture del detto piano: gli infissi esterni sono in alluminio color legno con vetro doppio; porta interna del ripostiglio in legno; pavimentazioni in ceramica, scala con gradino e sottogradino in pietra tipo travertino.

L'altezza netta è di circa 2,30 m per la zona cucina-pranzo e circa 2,15 m per la zona dispensa/enoteca e ripostiglio.

- La porzione di abitazione al piano rialzato è raggiungibile sia dal piano sottostante che dall'ingresso principale situato lungo la strada comunale, ingresso comune con l'altra abitazione soprastante.

Su tale livello, la porzione di abitazione è composta da: soggiorno (in planimetria catastale indicato come cucina), camera matrimoniale, bagno, cameretta e una stanza pluriuso; gli ultimi due locali sono tra di essi comunicanti.

Queste le finiture del piano rialzato: gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e sportelloni in legno, le porte interne in legno; le pavimentazioni sono in ceramica nella zona soggiorno e bagno, in finto parquet nelle altre stanze. Le altezze nette interne variano dai 2,65 m circa del soggiorno fino ai 2,25 m circa del bagno.

L'impianto di riscaldamento di tutto l'appartamento, che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è costituito da caldaia autonoma alimentata a gpl (posizionata all'interno nel soggiorno) e da radiatori in alluminio. La superficie totale dell'abitazione, al lordo dei muri esterni ed interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.) è di 130 mq catastali.

Esternamente la porzione di edificio si presenta con pareti intonacate e con finitura a buccia d'arancia con alternanze di zone tinteggiate, in discreto stato di conservazione.

2. **Garage** (C.F. fg. 131 part. 55 sub. 5).

Si tratta di un garage al piano primo sottostrada. L'accesso avviene tramite serranda metallica.

Il garage internamente è allo stato grezzo con solo le pareti intonacate. La superficie, al lordo dei muri esterni ed interni è di 19 mq catastali. All'interno del locale è presente una stufa a pellet che, su informazione del proprietario, contribuisce al riscaldamento dell'abitazione.

### 3. **Corte** ( C.T. fg. 131 part. 51).

La corte, di 65 mq catastali, è posizionata dirimpetto ai locali e al garage del piano seminterrato. La porzione della corte adiacente al fabbricato è asfaltata e viene utilizzata come passaggio anche dai proprietari delle adiacenti unità immobiliari. La restante porzione della corte è recintata e ospita il serbatoio interrato del gpl.

## 5) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'abitazione è inserita in prossimità della Frazione Varano, ma al di fuori del centro storico della stessa.

Nonostante la zona sia poco edificata vi è comunque scarsa disponibilità di parcheggi nel sistema viario presente.

Carente è anche la disponibilità e la varietà di servizi nella zona.

## 6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono utilizzati dai debitori.

## 7) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bortoluzzi Vittorio, Notaio in Ancona, del 31/05/2007 rep.176809/17425, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 07/06/2007 al n. 8772 di formalità; favore: ' per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: il per l'intera piena proprietà. (allegato n. 8)

- Originariamente di proprietà della Sig.ra il per l'intera piena proprietà per essere ad essi pervenuti in parte in virtù di riunione di usufrutto del 23/11/2003 in morte (che era ed in parte in virtù di atto notarile pubblico di divisione a rogito del Dott. Giacalone Antonino Notaio del 14/01/1972 rep. 25012/9559, registrato a Fabriano il 02/02/1972 al n. 188 vol. 171 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 22/02/1972 ai n.ri 2212/1690 di formalità.



ASTE GIUDIZIARIE®  
asfaltata sopra menzionata ed evidenziata anche nella documentazione fotografica.

## 10) EPOCA DI COSTRUZIONE

Si ritiene che l'epoca di costruzione sia precedente al 1967.

## 11) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 10 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1983 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Fabriano hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

Nel nostro caso l'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della norma che ha prescritto la progettazione antisismica nella zona.

## 12) DOTAZIONI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Sebbene non vi sia un condominio costituito, il piccolo atrio di accesso al vano scala, sito al piano rialzato (catastralmente piano terra), è comune con il proprietario dell'abitazione soprastante.

## 13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Poiché le certificazioni energetiche non sono state prodotte dagli esecutari, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, secondo le direttive impartite dal Giudice al punto 21 del verbale di giuramento, il sottoscritto ha provveduto a redigere il nuovo a.p.e., e ne ha inviato copia alla Regione. E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione degli immobili in esame.

La classe energetica risultante dell'a.p.e. effettuato è: **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica trasmesso alla Regione Marche viene allegato alla documentazione per il Giudice (allegato n. 11).

#### 14) INDICAZIONI O.M.I. PER I FABBRICATI

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 2° semestre 2023 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite ad: immobili a destinazione residenziale nel Comune di Fabriano, abitazione di tipo economico, fascia/zona extraurbana/zona agricola e frazioni minori, codice zona R1; microzona catastale n. 0, danno valori variabili da 345 a 480 €/mq di superficie lorda per abitazioni in stato conservativo normale e valori variabili da 240 a 340 €/mq di superficie lorda per Box in stato conservativo normale. (allegato n. 12).

#### 15) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Essendo presente un unità immobiliare censita al Catasto Terreni è stato richiesto al Comune di Fabriano il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 27767 del 11.07.2024 con scadenza il 10.07.2025 (allegato n.13).

#### 16) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto geom. Daniele Giaccotto, tenuto conto delle caratteristiche e della consistenza degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca di costruzione anche in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I., delle problematiche esposte nella presente relazione e delle spese che saranno a carico del futuro acquirente per la regolarizzazione catastale, per i seguenti immobili:

**Abitazione di tipo economico** (fg. 131 part. 55 sub. 3 unità con la particella 56 sub. 6); **Box** (fg. 131 part. 55 sub. 5); **Terreno** (fg. 131 part. 51);

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

**95.000,00 €**

(euro novantacinquemila/00)

#### 17) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA.

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Fabriano, 23.09.2024

IL C.T.U.

Geom. Daniele Giaccotto

ALLEGATI :

1. Verbale operazioni peritali;
2. Visure catastali storiche catasto fabbricati e terreni degli immobili;
3. Planimetrie catastali (vigenti);
4. Planimetrie catastali (soppresse);
5. Elaborato planimetrico con elenco subalterni (vigente);
6. Elaborato planimetrico con elenco subalterni (superato);
7. Estratto di mappa catastale;
8. Atto Notaio Vittorio Bortaluzzi rep. 176809 racc. 17425 del 31/05/2007;
9. Dichiarazione del Servizio Edilizia Privata del Comune di Fabriano di non aver reperito alcun provvedimento autorizzativo relativo all'immobile in esame;
10. Mappa sismica;
11. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
12. Valori OMI;
13. Certificato di destinazione urbanistica prot. 27767 del 11.07.2024;
14. Documentazione fotografica;
15. Ricevuta della raccomandata e della PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, debitori e legale del creditore.