

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Roscioni Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.002,50	35



All'udienza del 31/07/2025, il sottoscritto Ing. Roscioni Giovanna, con studio in Via Asiago, 4 - 60124 - Ancona (AN), email roscioni.giovanna@alice.it, PEC giovanna.roscioni@ingpec.eu, Tel. 338 4765175, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via del Castello n.3-Fraz. Albacina, piano T-1-2-3

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Il bene pignorato è un appartamento sito in località Albacina, comune di Fabriano (AN), alla via Del Castello n.3 (catastalmente "Frazione Albacina 361-362). L'unità immobiliare oggetto della procedura è di piena ed esclusiva PROPRIETA' del signor **** Omissis ****, celibe al momento dell'acquisto. L'esecutato è IRREPERIBILE. L'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg.156/part.164/Cat.A5, si trova all'interno delle mura del Castello di Albacina, a fianco della Torre dell'Orologio, circondata da splendidi paesaggi e vette dei Monti di Fabriano. L'unità immobiliare pignorata si sviluppa cielo e terra su quattro piani, compreso il piano terra. Dalla documentazione storica ritrovata, l'isolato di cui il bene pignorato fa parte ha mantenuto invariate le caratteristiche tipologiche-strutturali-volumetriche dall'anno 1926. La copertura di tutto l'isolato è a due falde, con linea di colmo parallela alla via principale. Sulla parete che affaccia alla via principale si notano residui di vecchi intonaci e, sopra il piano terra, interventi "cuci-scuci" con blocchi di cemento, la cui produzione si è diffusa in Italia a partire dagli anni '20. Gli infissi delle finestre sono in alluminio di color bianco e si trovano in buono stato di manutenzione; ai piani primo e terzo le finestre sono oscurate da vecchie persiane in legno, assenti al secondo piano e divelte al piano primo. L'abitazione ha due ingressi dalla strada principale, collegati tra loro da una scala interna: una portafinestra d'epoca, a doppia anta in legno-vetro e sormontata da un arco a sesto acuto in mattoni pieni posti a coltello, da cui si accede ai locali di servizio al piano terra scendendo tre gradini dalla strada; un portone in legno a doppia anta, con sopraluca privo di infisso (attualmente chiuso con una tavola di legno), da cui, salendo tre gradini dalla strada, si accede al pianerottolo di ingresso della scala che porta ai piani superiori. Quest'ultima va riparata assieme alla sua ferramenta. Ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) a cui si sono adeguati i Comuni della Regione Marche, i locali di servizio si trovano ad un piano avente le caratteristiche di "seminterrato"; tuttavia, lo scrivente farà sempre riferimento a detto piano chiamandolo "piano terra", come riportato nei documenti del Catasto Urbano di Fabriano (planimetria di primo impianto e visura storica). Al piano terra si trovano un locale di servizio ed un sottoscala predisposto per accogliere un bagno. Dal pianerottolo di ingresso si sale una rampa di scale e si arriva al primo piano dove si trova la cucina, con finestra affacciata su via del Castello. Salendo altre due rampe di scala si arriva al secondo e terzo piano. Ciascuno di detti piani è formato da un'unica stanza con due aperture. Nella stanza al piano secondo troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura di accesso al pianerottolo della scala che porta al terzo piano, sopraelevata di due gradini dal pavimento. Nella stanza del terzo piano troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura con cui si accede al w.c. salendo due gradini. Entrambe le stanze sono illuminate da due finestre prospicienti la via principale. Il w.c. è ricavato nel volume di una quarta rampa di scale formata da due pianerottoli e quattro gradoni, di altezza media pari a 40 centimetri. Detti gradoni permettono di salire dal pianerottolo predisposto a w.c. fino alla finestra che affaccia sulla copertura della proprietà limitrofa. Dalle finestre del secondo piano si vedono tutti i fabbricati ristrutturati all'interno del Castello; dalla finestra del w.c. si possono ammirare le montagne e colline fabrianesi. Il manufatto ha struttura portante in muratura e solai, sia di piano che di copertura, con tipologia



travi-travicelli in legno e pannelle. Le rampe della scala sono in calcestruzzo armato. Il manto di copertura è in coppi, con canali di gronda e discendenti in rame. L'immobile è circondato da altri edifici, con cui condivide le murature portanti come di seguito specificato: per tutti i quattro piani, lati Nord-Est e Sud-Est; escluso il piano terzo, lato Sud-Ovest.

Internamente, il bene pignorato è stato oggetto di interventi recenti che hanno interessato pavimenti, rivestimenti e impianti elettrico-idrico-termico. Detti impianti, tutti sotto traccia ad esclusione dei punti luce all'intradosso dei solai in legno, sono in "fase di predisposizione" per l'installazione successiva degli apparecchi (sanitari, rubinetterie, scarichi, caldaia, frusti elettrici). Allo stato attuale, sono installati: un piatto doccia, nel locale del piano terra predisposto a bagno; una tazza con scarico esterno, nel w.c. al piano terzo; diversi frusti elettrici della serie b-Ticino; radiatori in alluminio color bianco, in ottimo stato di manutenzione. Il bene pignorato non è attualmente dotato di caldaia, termostato, quadro elettrico, antenna TV e presa telefonica. Tutti gli impianti sono collegati ai contatori dei diversi gestori (acqua, gas, luce). Il contatore del gas è posto all'esterno dell'abitazione, all'interno di una nicchia ricavata nella muratura portante e chiusa con sportello in alluminio; il contatore della luce è di ultima generazione e posto a fianco del portone di ingresso. I pavimenti dei locali ai vari piani sono stati sostituiti (cucina) o applicati sopra quelli esistenti (piani terra, secondo e terzo). Detti pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres, utilizzate anche per i rivestimenti ai piani terra-primo-terzo (locale w.c.). Al contrario, i materiali di rivestimento delle scale che portano dal portone di ingresso ai vari piani sono riconducibili agli anni '20: cemento battuto per pedate e alzate dei gradini; pannelle rettangolari in cotto per pianerottoli, escluso quello antistante la cucina (stesso pavimento della cucina). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono costituiti dalla struttura dei solai in legno; ai piani terra e terzo detta struttura è nascosta da controsoffitti, mentre ai piani primo e secondo è lasciata a vista con elementi lignei e in terracotta (pannelle) tinteggiati.

Nel complesso e finiture sono di tipo economico e lo stato di conservazione interno ed esterno del manufatto non è buono.

Il bene pignorato sorge nella Frazione Albacina, Fabriano (AN), ed ha uso prevalentemente residenziale. Nel raggio di circa 500 mt, la zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi. Nella frazione si trova solo l'ufficio postale; per ogni altro servizio occorre muoversi a piedi o in auto.

La planimetria catastale di primo impianto, coadiuvata da foto d'epoca, costituisce atto di legittimazione ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis quarto periodo, del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa. Non esiste il certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di edificio realizzato ante 1934. In detta planimetria catastale è riportata la seguente frase, scritta a mano dal tecnico dell'Ufficio Catasto in fase di verifica della pianta depositata nel 1940: "Disegno non corrispondente-misure errate-".

Confrontando lo stato attuale con lo stato legittimato, analizzando foto d'epoca, facendo riferimento ai regolamenti edilizio-urbanistici vigenti Comune di Fabriano per i Centri Storici (zona A1) ed alle norme igienico sanitarie, ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, ai sensi dell'art.8-letter"e" della L.R. Marche 17/2015 è emerso che il bene pignorato presenta le seguenti "VIOLAZIONI EDILIZIE ESSENZIALI SOGGETTE AD ACCERTAMENTI" : il locale destinato a bagno , ricavato nel sottoscala del piano terra; la realizzazione di una apertura sul pianerottolo di ingresso e di una scala che collegano detto pianerottolo al piano terra; la diversa destinazione d'uso del piano terra, non più "stalla"; la diversa destinazione d'uso della rampa di scala al piano 3°, adibita a w.c.; la realizzazione di una finestra con infisso in alluminio sulla parete in muratura portante del w.c.(obbligo di infissi in legno dal 1985 e attualmente vietato in zona A1); la realizzazione in cucina di una nicchia nella parete di muratura portante; la messa in opera di infissi in alluminio (obbligo di infissi in legno dal 1985); la realizzazione di un sopraluce al portone di ingresso. Ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, dette violazioni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) o Permesso di costruire in sanatoria pagando un'oblazione che va calcolata dall'Agenzia delle Entrate e che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 10.328,00. All'oblazione vanno aggiunti: i costi del tecnico che presenta la sanatoria; € 150 per diritti di segreteria. Il progetto dovrà essere accompagnato dal deposito all'ex Genio Civile di una verifica statica di: murature in cui sono state ricavate nicchie e aperture; solette scale; scassi per impianti. La verifica verrà eseguita sulla base della normativa vigente all'epoca della violazione, qualora fosse dimostrabile, o di quella vigente al momento della richiesta di sanatoria. In entrambi i casi è possibile intervenire sulla struttura per



ripristinare la capacità portante del maschio murario.

PRIMA DI PRESENTARE LA SANATORIA E' NECESSARIO ESEGUIRE LE SEGUENTI LAVORAZIONI IN QUANTO OSTATIVE ALL'OTTENIMENTO DELLA STESSA: rimozione della CONTROSOFFITTATURA AL PIANO TERRA per rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'ART.34 bis DEL DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e per rispettare le altezze minime previste nelle norme igienico sanitarie; messa in opera di lavandino e bidet nel w.c. al terzo piano, indispensabili per avere detto uso; riparazione del portone di ingresso, attualmente esistente ma con un'anta divelta. I COSTI DI DETTE LAVORAZIONI VANNO DEDOTTE DAL VALORE DI STIMA. Al contrario, NON VA CHIUSA LA FINESTRA NEL W.C., NON VANNO SOSTITUITI GLI INFISSI IN ALLUMINIO DELLE FINESTRE E NON VA CHIUSO IL SOPRALUCE DEL PORTONE DI INGRESSO IN QUANTO SONO DIFFORMITA' SOGGETTE AD ACCERTAMENTI IN FASE DI SANATORIA. Alla sanatoria va allegata la planimetria catastale dello stato di fatto.

Una volta sanate le difformità, sarà necessario completare l'impianto elettrico e adeguare tutti gli impianti presenti (termico-idrico-elettrico) alle normative vigenti per redigere i relativi certificati di conformità, necessari per il deposito della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). L'adeguamento di detti impianti può comportare la realizzazione di nuove nicchie sulle pareti in muratura portanti; pertanto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in cui si potranno anche includere modifiche alle distribuzioni interne. Conclusi i lavori, si dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) previo il deposito della seguente documentazione: comunicazione della fine lavori architettonici ed eventuali lavori strutturali; planimetria catastale conforme allo stato di progetto; certificati di conformità degli impianti.

Esaminando la documentazione al Catasto, sono emersi due errori: nell'estratto di mappa la particella 164 risulta graffata con un'area scoperta che, però, non compare nella planimetria catastale e nella visura storica della particella 164; in data 24/12/1999, il Catasto rettifica i dati anagrafici della proprietà della particella 164, ma lascia errata la data di detta proprietà. L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione degli errori riscontrati nella visura storica e nell'estratto di mappa utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andranno allegati: atto di compravendita del 26/05/2006, planimetria catastale di primo impianto e visura storica. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di errori commessi dall'ufficio del Catasto.

LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO ALLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI RETTIFICHE AL CATASTO, RITENENDO QUESTE UN INUTILE AGGRAVIO DELLE SPESE DELLA PROCEDURA IN QUANTO POTRANNO ESSERE ESEGUITE DALL'AGGIUDICATARIO DEL BENE IN FASE DI RICHIESTA DELLA SANATORIA E NELLA PRESENTAZIONE DELLA S.C.A.

Non esiste la certificazione APE, che verrà redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura.

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Lo scrivente ha comunicato mediante PEC la data del sopralluogo ai seguenti soggetti: avvocato **** Omissis ****, nominato dalla parte procedente presso cui ha eletto domicilio; avvocato **** Omissis ****, custode nominato dal Giudice responsabile del procedimento. Il signor **** Omissis **** è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali tramite due raccomandate con ricevuta di ritorno: una in via del Castello n. 3, Frazione Albacina; l'altra in Vicolo 1 Le Moline n.6, Fabriano, presso cui la parte esecutata ha avuto la residenza fino al

16/09/2025. Dal 16/09/2008, il signor **** Omissis **** è stato cancellato dall'Anagrafe del Comune di Fabriano per IRREPERIBILITA'. Entrambe le raccomandate sono tornate indietro in quanto "il destinatario è sconosciuto". In data 06/08/2025, lo scrivente ha inviato una PEC all'ufficio "esecuzioni civili" del Tribunale di Ancona per comunicare l'irreperibilità della parte esecutata; detta PEC è stata inoltrata agli avvocati per conoscenza. Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15 settembre 2025, alle ore 9:30, in loco. Era presente, oltre al CTU/Esperto, il custode la cui identità è stata confermata mediante Carta d'Identità. L'unità immobiliare risulta disabitata. LO SCRIVENTE NON PUO' INVIARE COPIA DELLA PERIZIA ALLA PARTE ESECUTATA IN QUANTO IRREPERIBILE.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via del Castello n.3-Fraz. Albacina, piano T-1-2-3

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 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.

Con atto di compravendita del 26 maggio 2006 a rogito di **** Omissis **** Notaio di Ancona, numero di repertorio **** Omissis **** e trascritto ai numeri **** Omissis **** in data 31 maggio 2006, l'immobile pignorato viene venduto al signor **** Omissis **** che dichiara di essere celibe (art.5 di detto contratto).

CONFINI

Salvo altri ed esatti confini, il bene pignorato confina con:

- unità immobiliare censita la Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg.159/part.847, di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- unità immobiliare censita la Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg.159/part.165, di proprietà del signor **** Omissis ****;
- Via del Castello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,65 mq	20,74 mq	1	20,74 mq	2,69 m	Primo
Abitazione	2,07 mq	2,29 mq	1	2,29 mq	1,58 m	Primo
Abitazione	19,06 mq	23,13 mq	1	23,13 mq	2,62 m	Secondo
Abitazione	4,00 mq	6,01 mq	1	6,01 mq	2,35 m	Terzo
Abitazione	11,43 mq	12,77 mq	1	12,77 mq	2,73 m	Terzo
Abitazione	2,82 mq	3,67 mq	1	3,67 mq	1,76 m	Terzo
Abitazione	1,35 mq	1,76 mq	1	1,76 mq	3,42 m	Terzo
Locale di servizio	10,73 mq	14,92 mq	0,50	7,46 mq	2,36 m	Terra
Locale di servizio	3,70 mq	5,35 mq	0,50	2,67 mq	1,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità espropriata è stata computata sulla base del DPR 138/98, decreto a cui fa riferimento l'Agenzia del Territorio per calcolare la superficie commerciale di un immobile. Ne consegue che la superficie convenzionale è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile dei vani principali e degli accessori diretti (bagni, ripostigli, corridoi, disimpegni e simili) alla superficie di tutti i muri divisorii interni e alla superficie dei muri perimetrali computati come segue:

- per l'intero spessore se non sono in comunione con altri immobili e comunque per uno spessore massimo di 50 cm ;
- per metà spessore se sono in comunione con altri immobili o parti condominiali e comunque per uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non

entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. In merito, si specifica quanto segue:

- le altezze riportate per il piano terzo (sottotetto) sono ricavate facendo la media delle altezze minime e massime del solaio inclinato;
- al piano primo, l'altezza di mt.1,58 corrisponde alla media delle altezze del sottoscala (Hmin=0,97 mt; Hmax=2,19mt);
- al piano terra, l'altezza di mt. 1,85 corrisponde alla media delle altezze del sottoscala (Hmin=0,89 mt; Hmax=2,06mt);



- al piano terra e al primo piano le altezze si riferiscono all'intradosso della struttura secondaria del solaio con travi in legno (pignatte a vista o ricoperte con controsoffitto).

La superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte, taverna) si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (interne all'edificio);
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori (esterne all'edificio).

Il locale con la predisposizione del bagno è indicato come "locale di servizio"; per la sua altezza può essere destinato a deposito.

La consistenza calcolata nella planimetria dello stato di fatto è maggiore di quella calcolata nella planimetria catastale di primo impianto perchè in quest'ultima non sono riportati gli spessori delle murature perimetrali. Lo scrivente si è basato sulla sua esperienza di "strutturista" per definire gli spessori dei maschi murari che non ha potuto misurare direttamente (muri divisorii con altre proprietà).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/2001 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 164 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 86,76 Piano T-1-2-3
Dal 26/05/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 164 Categoria A5, Cons. 3,5 vani Rendita € 86,76 Piano T-1-2-3
Dal 09/11/2015 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 164 Categoria A5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale 68 mq; Totale escluse aree scoperte 68 mq Rendita € 86,76 Piano T-1-2-3

Ad oggi, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Lo scrivente, sulla base della relazione notarile allegata alla procedura e delle ricerche eseguite al Catasto ed alla Conservatoria di Ancona, riporta quanto segue:

- dal 30/06/1987 al 23/07/2001, l'unità immobiliare pignorata risulta essere di proprietà della signora **** Omissis **** maritata **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il 02/02/1944 (c.f.LBRMRA44B42H501X);
- dal 30/06/1987 al 24/12/1999, nella visura catastale figurano errati il nome della proprietà, **** Omissis **** anziché **** Omissis ****, e della data di nascita, 02/04/1944 anziché 02/02/1944;
- in data 24/12/1999, il Catasto rettifica i dati anagrafici riportando il nome corretto della proprietà ma lasciando errata la data di nascita (RET.INTESTAZIONE-ESATTO MOD.55 Voltura n. C/1284.1/1999 in atti dal 11/01/2000).

Con l'atto di compravendita del 23 luglio 2001, numero di repertorio **** Omissis ****, l'unità immobiliare pignorata veniva venduta dalla signora **** Omissis ****, c.f.**** Omissis ****, alla signora **** Omissis ****, c.f.**** Omissis ****; in detto atto nome e data di nascita della signora **** Omissis **** sono esatti e viene segnalato l'errore riportato nella partita catastale.

Si segnala quanto segue. Nell'estratto di mappa, la particella 164 risulta graffiata con un'area scoperta; quest'ultima non compare nella planimetria catastale e nella visura storica della particella 164. Su detta area scoperta sorge un manufatto di tre piani (compreso il piano terra), della stessa epoca del bene pignorato e

corrispondente al numero civico "1". Sul campanello di detta proprietà risulta il nome **** Omissis ****; è da verificare se si tratta degli stessi proprietari della particella "847" (vedere il paragrafo "CONFINI").

L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione degli errori riscontrati nella visura catastale e nell'estratto di mappa utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andranno allegati: atto di compravendita del 26/05/2006, planimetria catastale di primo impianto e visura storica. Detta domanda è a titolo gratuito trattandosi di un errore di voltura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	159	164			A5		3,5 vani	Totale 68 mq; Totale escluse aree scoperte 68 mq	86,76 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito all'accesso agli atti "on line" presso il Comune di Fabriano non è stato reperito alcun titolo abilitativo (Licenze edilizie, Concessioni edilizie, Permessi di costruire, abitabilità/agibilità). Pertanto, la planimetria catastale è l'unico documento di legittimazione dell'unità immobiliare.

La planimetria catastale, presentata in data 04/01/1940 ai sensi del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, risulta essere quella di primo impianto. Detta planimetria riporta la seguente frase, scritta a mano dal tecnico dell'Ufficio Catasto in fase di verifica della pianta depositata: "Disegno non corrispondente-misure errate.". Sempre in detta planimetria sono state riportate, a mano, le misure di tre lati della pianta del piano primo; dette misure non trovano corrispondenza con la misurazione in scala del disegno. Pertanto, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto con la planimetria catastale sulla base dei seguenti parametri: le misure scritte a mano al piano primo, le distribuzioni degli spazi interni, le altezze interne riportate ai vari piani. Sono emerse le differenze di seguito elencate:

- in tutti i piani, diverso allineamento delle pareti portanti perimetrali rispetto alla planimetria catastale;
- al piano terra, diversa destinazione d'uso del locale adibito a servizi anziché a stalla come da planimetria catastale;
- al piano terra, accesso al vano sia dalla via principale che dall'ingresso dell'unità abitativa anziché solo dalla via principale come da planimetria catastale;
- al piano terra, realizzazione nel sottoscala di un locale destinato a bagno anziché sottoscala aperto come da planimetria catastale;
- al piano terra, altezza del locale servizi pari a mt.2,36 (mt.2,05 sotto trave) anziché mt. 2,50 come da



planimetria catastale;

- al piano primo, misure dei lati pari a mt.4,30-4,21-3,79 anziché mt.4,25-4,35-3,75 come da planimetria catastale;

- al piano primo, presenza di una nicchia, a fianco della finestra, profonda 34 cm e larga cm.97xcm.200, assente nella planimetria catastale;

- al piano primo, altezza massima di mt.2,69 (mt.2,41 sotto trave) anziché mt. 2,60 come da planimetria catastale;

- al piano secondo, altezza massima pari a mt.2,62 (mt.2,35 sotto trave) anziché mt. 2,80 come da planimetria catastale;

- al piano terzo, altezza media pari a circa mt.2,63 anziché mt. 2,80 come da planimetria catastale;

- al piano terzo, realizzazione di un w.c. dove si trova il vano scala indicato in planimetria catastale;

- al terzo piano, finestra nel w.c. non presente nella planimetria catastale.

In riferimento a detto confronto, lo scrivente sottolinea quanto segue.

In seguito a ricerca, si è trovata una cartolina datata 31/03/1926 in cui è evidente che l'isolato in cui si trova il bene pignorato ha mantenuto invariate sino ad oggi le caratteristiche tipologiche-strutturali-volumetriche e, in particolare, gli allineamenti dei muri portanti.

Probabilmente, le altezze dei piani 2° e 3° sono state invertite nella planimetria catastale in quanto, attualmente, l'altezza media del 3° piano (ricavata dallo scrivente per costruzione in quanto non rilevabile sul posto per la presenza di un controsoffitto) e l'altezza del 2° piano, per cui si rimanda alla pianta dello stato di fatto allegata alla perizia, corrispondono rispettivamente a quelle del 2° piano e 3° piano riportate nella planimetria di primo impianto, con una differenza percentuale inferiore al 2%.

Nella planimetria catastale di primo impianto, al terzo piano è riportato un vano scala che finirebbe a tetto mentre al piano 2° non è segnato l'accesso al vano scala che porterebbe al 3° piano (manca la freccia che determina convenzionalmente il senso di salita di una scala).

Al piano terra, attualmente il solaio è rivestito con controsoffitto a doghe di pino che segue la sagoma delle travi del solaio, probabilmente in legno (solaio in legno con travi-travicelli-tavolato o pignatte).

Il bene pignorato ha categoria A/5 nella planimetria di primo impianto, ossia ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE DI NORMA NON DOTATA DI SERVIZI IGIENICO-SANITARI ESCLUSIVI, ma non viene indicata la posizione del bagno, indicato come "latrina" all'epoca dell'accatastamento.

Al piano terra, nel sottoscala, si trova lo scarico della tazza (vedere documentazione fotografica allegata alla perizia), sicuramente esistente dalle origini.

Probabilmente, al tempo della presentazione della planimetria di primo impianto esisteva la colonna di scarico dal w.c. al 3° piano in quanto questa attraversa i pianerottoli della scala rivestiti da piastrelle in cotto originali dell'epoca, prive di segni che possano ricondurre ad interventi successivi.

Gli unici interventi che possono rappresentare violazioni edilizie, per cui va presentata una richiesta di sanatoria, riguardano:

piano terra) - la diversa distribuzione interna; la riduzione delle altezze interne con messa in opera di controsoffitto e con innalzamento del piano di calpestio nel sottoscala; la realizzazione di gradini di un'apertura che collegano i locali di servizio con l'ingresso principale;

piano primo) - realizzazione di una nicchia nella parete portante che affaccia sulla via principale;

piano terzo) - tipologia della rampa della scala che porterebbe a tetto, probabilmente diversa da quella originale, con cambio di destinazione d'uso in "w.c." e realizzazione di una finestra che affaccia sopra la copertura della proprietà limitrofa.

Per la definizione di dette violazioni (essenziali e/o minime) e le modalità con cui regolarizzarle si rimanda al paragrafo della "Regolarità edilizia".

Annotazioni: vedi box note

LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO ALLA PRESENTAZIONE DI RETTIFICHE AL CATASTO, RITENENDO

QUESTE UN INUTILE AGGRAVIO DELLE SPESE DELLA PROCEDURA IN QUANTO POTRANNO ESSERE ESEGUITE DALL'AGGIUDICATARIO DEL BENE IN FASE DI RICHIESTA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE VIOLAZIONI EDILIZIE PRESENTI.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed esaminata la completezza dei documenti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.pc.

Lo scrivente, ai fini di un accertamento dei dati esaminati, ha visionato e/o reperito i seguenti documenti:

- visura iscrizioni sull'immobile presso la Conservatoria del Comune di Ancona con sistema SISTER;
- atti di compravendita presso la Conservatoria del Comune di Ancona con sistema SISTER;
- estratto di mappa presso la Conservatoria del Comune di Ancona con sistema SISTER
- planimetria catastale presso l'Ufficio delle Entrate del Comune di Ancona;
- visura on line dei registri di deposito degli atti abilitativi e dei certificati di abitabilità nel sito del Comune di Fabriano;
- regolamenti urbanistici del Comune di Fabriano scaricati on line;

Lo scrivente si è recato presso il Comune di Fabriano, Settore Governo del Territorio, per consultare le normative vigenti in detto Comune in materia di edilizia urbanistica, non consultabili on-line.

PATTI

L'unità immobiliare risulta ad oggi disabitata.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, ad oggi disabitata, ha uno stato di conservazione che può essere giudicato nel complesso non buono .

PARTI COMUNI

Non esistono parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di servitù, altri pesi o limitazioni d'uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso il piano terra. Detto bene fa parte di un isolato all'interno del Castello di Albacina che ha mantenuto le stesse caratteristiche tipologiche-strutturali-pianivolumetriche degli anni '20. La struttura portante è in muratura con solai di piano la cui struttura è costituita da travi portanti in legno su cui sono posizionati travetti trasversali a sostegno di un piano di pannelle in laterizio. Il manto di copertura è in coppi, con canali di gronda e discendenti in rame. La copertura di tutto l'isolato è a doppia falda, con la linea di colmo parallela alla via principale. La parete su strada è quasi completamente priva di intonaco, di cui sono rimasti pochi residui. L'apparato murario di detta parete, così come quello visibile su molte facciate dell'isolato, è caratterizzato da diverse tipologie costruttive che si differenziano per tecniche e materiali. Al piano terra e al piano primo si nota una tecnica costruttiva che ricorda molto quella medioevale, caratterizzata dall'uso di elementi diversi come mattoni pieni legati a blocchi di pietra e aperture con arco a sesto acuto. Dal piano terzo al piano quarto, l'origine dell'apparato murario è difficilmente definibile a causa dell'estesa presenza di blocchi in cemento inseriti con il metodo del cuci-scuci. Allo stato attuale non vi sono segni di dissesti o cedimenti dei maschi murari e dei solai in legno. L'accesso all'abitazione avviene da un portone in legno con sopra-luce, attualmente chiuso da una tavola in legno. Detto portone necessita di riparazione. Da qui si entra in un pianerottolo, posto ad una quota intermedia tra il piano primo e il piano terra; sulla parete del pianerottolo di ingresso, all'altezza del sopra-luce, si trova il contatore "intelligente" della corrente elettrica. Da detto pianerottolo si scende al piano terra con una scala di sette gradini, sulla cui modalità costruttiva devono essere fatti accertamenti (soletta in calcestruzzo armato o posa a terra). Il piano terra è diviso in due locali: uno più ampio, a cui si può accedere sia dal pianerottolo di ingresso che dalla via principale attraverso una porta in legno-vetro con arco a sesto acuto; un vano ricavato nel sottoscala e rialzato di circa 40 cm, predisposto ad accogliere un bagno e a cui si accede direttamente dal locale di servizio. Entrambi i locali sono controsoffittati: il locale servizio, con pannelli in doghe di pino; il locale sottoscala, con pannelli in cartone rigido multistrato. Entrambe le controsoffittature seguono la sagoma delle travi di solaio. Nel locale di servizio, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres montate in diagonale e di dimensioni pari a cm.33xcm.33, color rosa chiaro sfumato. Le pareti, ad eccezione di quella con la porta con arco a sesto acuto, sono rivestite con piastrelle in gres a finto mosaico, di dimensioni cm.20xcm.20 e color rosa sfumato. Detto rivestimento riporta, in alcuni punti, disegni rappresentanti oggetti da cucina. Le scale interne, che collegano il locale di servizio al pianerottolo di ingresso, sono rivestite con piastrelle in gres di dimensioni cm.30xcm.30, color grigio cemento. Stesse piastrelle sono utilizzate per rivestire i gradini sotto la portafinestra con arco a sesto acuto; con detti gradini si entra direttamente dalla strada principale posta a quota superiore rispetto al pavimento interno. A destra della porta finestra, entrando, si trovano la predisposizione per la caldaia e il contatore dell'acqua; il contatore del gas è posizionato all'esterno, dentro una nicchia ricavata nella facciata principale e chiusa con uno sportello in alluminio. La scala che conduce al pianerottolo di ingresso è separata dal locale di servizio da una parapetto in forati, intonacato e tinteggiato, che funge anche da schienale di una seduta realizzata con muratura in appoggio. Detta seduta prosegue sull'adiacente parete che separa il locale del sottoscala da quello di servizio. Il locale ricavato nel sottoscala è predisposto per accogliere un bagno. Qui si trovano: un piatto doccia da sostituire in quanto danneggiato; predisposizione di adduzione acqua e scarichi acqua/tazza. Pavimento e pareti sono rivestiti da piastrelle in gres di dimensioni cm.20xcm.20, color celeste chiaro sfumato; il rivestimento, alto circa cm.165, termina con una cornice in gres a motivi floreali nelle tonalità del blu e celeste. In entrambi i locali vi sono due radiatori. Il bagno è separato dal locale di servizio da una porta in legno tamburato, con impiallacciatura in noce scuro e maniglia in ottone lucido; detta porta si trova in ottime condizioni di manutenzione.

Dal pianerottolo di ingresso si arriva alla cucina salendo una prima rampa di scale, perpendicolare alla facciata principale; sulla rampa che sale si trova un radiatore. La porta della cucina è in legno tamburato, con impiallacciatura in noce scuro e priva di maniglia. La cucina ha pavimento rivestito con piastrelle in gres di dimensione cm.10xcm.20, sulle tonalità del nocciola. Detta pavimentazione: prosegue sul pianerottolo di accesso alla cucina; si interrompe nel sottoscala, all'interno della stanza. In detto sottoscala si vede un tubo di scarico che prosegue nel locale al piano terra. La cucina è illuminata da una finestra con infisso in alluminio e vetro con camera d'aria di circa un centimetro. Detta finestra è oscurata da una vecchia persiana in legno, smaltata color marrone scuro. Un'anta della persiana è appoggiata sul pavimento della cucina. Sotto la finestra vi è un radiatore. La parete antistante la porta in legno è rivestita con piastrelle uguali a quelle utilizzate nel



loCALE di servizio, per un'altezza complessiva di circa 1,70 metri; qui si trovano i collettori dei radiatori e le predisposizioni per lavello ed elettrodomestici. Detto rivestimento prosegue sulla parete di facciata fino alla nicchia della finestra; qui termina con una fila verticale di piastrelle in gres di dimensioni cm.15xcm.20, color marrone scuro con motivi floreali. A destra della finestra, il rivestimento con piastrelle color rosa variegato a finto mosaico prosegue per un'altezza di circa cm.85 da terra, anche all'interno di una nicchia (cm.97xcm.34xcm.200) ricavata nella parete portante. In un'altezza compresa tra cm.85 e cm.200 da terra, l'interno della nicchia è rivestito con piastrelle in gres di dimensione cm.20xcm.20, color nocciola. A fianco della nicchia, sulla parete della porta, è stato costruito un piano d'appoggio in muratura rivestita con le piastrelle rosa del rivestimento. Il solaio in legno è lasciato a vista; travi e travicelli in legno sono tinteggiati color marrone scuro mentre le piastrelle sono verniciate di bianco, come il resto delle pareti senza rivestimento.

Dal pianerottolo di accesso alla cucina si salgono due gradini e si arriva ad una seconda rampa di scale, che porta al 2° piano. Detta rampa: ha direzione parallela alla facciata principale; inizia e finisce con un pianerottolo. Dal secondo pianerottolo si sale un gradino e si entra in un'ampia stanza illuminata da due finestre. Su detto gradino si trova una porta in legno tamburato, con impiallacciatura in noce scuro rovinata e senza maniglia. Le finestre hanno infissi come quella della cucina e sono prive di persiane. Sotto una di esse vi è un radiatore. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di dimensioni cm.33xcm.33, color beige e montate in diagonale sopra il vecchio pavimento. Il solaio in legno è lasciato a vista, con travi-travicelli-piastrelle tinteggiati di bianco come le pareti. Salendo due gradini, dalla stanza al 2° piano si accede ad una terza rampa di scale attraverso una vecchia porta in legno massello color marrone scuro, con maniglia fissa in ferro e senza serratura. La terza rampa, identica alla seconda per geometria e orientamento, porta al 3° piano. Sempre salendo un gradino, si entra in una seconda stanza con pianta identica a quella del locale al 2° piano; l'accesso alla seconda stanza è privo di porta. Il locale al 3° piano è illuminato da due finestre identiche a quelle del 2° piano per tipologia di infissi e di vetrocamera. Dette finestre sono oscurate da due vecchie persiane in legno smaltate color verde scuro. Sotto ciascuna finestra vi è un radiatore. Le stanze ai piani 2° e 3° hanno stessa pavimentazione incollata su quella esistente. Il solaio del 3° piano segue l'inclinazione della falda del tetto; la struttura lignea è coperta da un controsoffitto inclinato, con pendenza corretta da un gradino (probabilmente in prossimità della trave in legno) per recuperare l'altezza di piano vicino alla parete di facciata. Appena si entra nella seconda stanza, sulla parete a sinistra è visibile una vecchia infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto. Probabilmente, detta infiltrazione è antecedente la messa in opera del controsoffitto, in quanto quest'ultimo è integro. Salendo due gradini, dal locale al 3° piano si entra in una rampa con due pianerottoli collegati da quattro gradoni di altezza media pari a circa 40 centimetri. Detto locale è identico alla 2° e 3° rampa per direzione ma differisce per geometria (4 gradoni anziché 10 gradini). Appena si entra vi è un w.c. con tazza e cassetta esterna, entrambe in ceramica bianca. Il pavimento del pianerottolo dove si trova la tazza e la pedata dei primi due gradini sono rivestiti con piastrelle in gres montate in diagonale, di dimensioni cm.30xcm.30 e di color grigio. Stesse piastrelle, montate in linea, sono usate per rivestire le pedate dei primi tre gradoni; la pedata del terzo gradone è intonacata e tinteggiata di bianco come tutte le pareti al 3° piano e nelle scale che portano dall'ingresso all'ultimo piano. Il pianerottolo con la tazza è rivestito con piastrelle in gres color bianco effetto marmo lucido, di dimensioni cm.20xcm.25, per un'altezza pari a circa 1,40 metri. Salendo i quattro gradoni si arriva all'ultimo pianerottolo, illuminato da una piccola finestra a vasistas con infisso uguale a quello delle altre finestre. L'apertura di detta finestra è bloccata; questa affaccia sopra la copertura del civico "1" (di altra proprietà), costituito da due piani oltre il piano terra. La copertura del vano w.c. è quella lignea del tetto, lasciata a vista e tinteggiata di bianco. Oltre alla tazza, in detto locale vi sono le predisposizioni per piccoli bidet e lavello. La porta che divide il w.c. dall'attigua stanza è divelta e appoggiata a terra; essa è in legno tamburato smaltato di bianco.

Le scale che dal pianerottolo di ingresso portano al 3° piano hanno: pedate e alzate in cemento battuto; pianerottolo rivestito con vecchie piastrelle in cotto di dimensioni cm.31xcm.15.

In generale, lo stato di conservazione del bene pignorato può essere considerato non buono e le finiture sono scadenti. Tutte le porte tamburate, esclusa quella della cucina, vanno sostituite. La portafinestra al piano terra, le persiane in legno ed il portone di ingresso richiedono una manutenzione straordinaria; quest'ultimo va riparato in quanto un'anta è divelta e manca l'infisso del sopraluce. Al secondo piano vanno montate nuove persiane in legno. I radiatori sono in alluminio ed il loro stato di conservazione è ottimo come quello degli



infissi.

Per quanto riguarda gli impianti idrico-termico-elettrico, questi sono in "fase di predisposizione" dei rispettivi apparecchi (caldaia, frutti elettrici, coperchi di scatole elettriche di derivazione, sanitari). Attualmente i frutti elettrici montati sono della serie "b-Ticino".

La facciata esterna richiede un intervento di manutenzione così come il manto di copertura.

Non esiste condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata risulta ad oggi disabitata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2001 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ottoni Mario Notaio di Fabriano (AN)	23/07/2001	105714	11856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare di Ancona	26/07/2001	14242	9250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2006 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bortoluzzi Vittorio Notaio di Ancona (AN)	26/05/2006	173200	15760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare di Ancona	31/05/2006	14219	8375		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto di compravendita del 23 luglio 2001, numero di repertorio **** Omissis ****, l'unità immobiliare pignorata veniva venduta dalla signora **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****; a quest'ultima l'immobile in oggetto era pervenuto in data 13 ottobre 1969 con atto del Notaio **** Omissis **** di Macerata (AN) , repertorio n. **** Omissis ****, registrato a Macerata (AN) il 21 ottobre 1969 al n. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 31/05/2006
 Reg. gen. 14220 - Reg. part. 3307
 Quota: 104812,50 €
 Importo: € 104.812,50
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 69.875,00
 Rogante: Dott. Bortoluzzi Vittorio Notaio di Ancona
 Data: 26/05/2006
 N° repertorio: 173201
 N° raccolta: 15761
 Note: Mutuo fondiario contro **** Omissis ****, per la quota di piena proprietà superficaria. Atto esecutivo o cautelare gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Fabriano (AN) al foglio 159, particella 164, in Frazione di Albacina 361-362.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 28/11/2012
Reg. gen. 21589 - Reg. part. 14906
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Atto esecutivo o cautelare contro **** Omissis ****, per la quota 1/1 di piena proprietà, cui ha fatto seguito la procedura esecutiva n. **** Omissis **** del Tribunale di Ancona. Atto esecutivo o cautelare gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Fabriano (AN) al foglio 159, particella 164, Frazione di Albacina 361-362. Con decreto esecutivo del 30/10/2019, il Tribunale di Ancona ha ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita con formalità del 28/11/2012. Detta formalità è ancora presente nell'ispezione ipotecaria.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 08/05/2025
Reg. gen. 9704 - Reg. part. 6885
Quota: 96984,14 €
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto esecutivo o cautelare contro **** Omissis ****, per la quota 1/1 di piena proprietà. Atto esecutivo o cautelare gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Fabriano (AN) al foglio 159, particella 164, Frazione di Albacina 361-362.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, le spese di cancellazione sono le seguenti:

- 1) CANCELLAZIONE IPOTECHE VOLONTARIE PER MUTUO BANCARIO: con l'emanazione della legge Bersani (legge n.40/2007), la cancellazione di queste ipoteche possono essere gestite con rapporto diretto tra banca e Uffici Registri Immobiliari, senza intervento del notaio, e con un versamento di € 35,00 come tassa ipotecaria;
- 2) CANCELLAZIONE IPOTECHE GIUDIZIALI: con atto notarile, con cui il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione, trasmesso all'Agenzia del Territorio e pagamento di un'imposta ipotecaria pari al 0,5% dell'importo, con un minimo di € 294,00 di un'imposta di bollo pari a € 59,00 e di una tassa ipotecaria pari a € 35,00 ;
- 3) CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI: pagamento di € 200,00 di imposta ipotecaria, pagamento di € 35,00 per tassa ipotecaria, pagamento di € 59,00 per imposta di bollo.

Formalità pregiudizievoli: vedi box note

NORMATIVA URBANISTICA



Il Comune di Fabriano è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), convertito da formato cartaceo in formato numerico con l'approvazione della Delibera di C.C. N° 33/2007, le cui Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) si applicano al Capoluogo, alle Frazioni e ai Nuclei Minori. Secondo detto P.R.G., l'unità immobiliare pignorata sorge in zona territoriale omogenea "A", Centro Storico. In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ai sensi per gli effetti dall'art. 28 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, nella zona "A" sono consentiti interventi di ristrutturazione e edilizia ed urbanistica; in assenza sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo. Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'articolo 9 della legge 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, che saranno oggetto di parere preventivo obbligatorio da parte della Soprintendenza ai Monumenti ove riguardino edifici vincolati o meritevoli di tutela o ove ricadano nelle zone A1 e A2 del capoluogo e nei nuclei storico medioevali delle frazioni.

Ogni intervento sul bene pignorato è assoggettato alle prescrizioni normative contenute nell'"ART. 8.2 - ZONA A1".

In particolare: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti di copertura in laterocemento e manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio; è vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto; sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni; sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite; l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie; è vietato ogni incremento di volume fuori terra, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica; sono consentiti ampliamenti dei volumi interrati esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela, ai sensi del presente PRG gli ampliamenti dei piani interrati potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio; il tessuto viario è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, prediligendo pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati; sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere; sono escluse le destinazioni d'uso incompatibili con la residenza ed, in particolare, le industrie insalubri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito all'accesso agli atti "on line" presso il Comune di Fabriano non è stato reperito alcun documento di legittimazione del bene pignorato (Licenza di Costruzione, Permesso di Costruire, altro). La legittimità di detto bene è dimostrata dalla planimetria catastale di primo impianto e da una cartolina del 31/03/1926 (art.9-bis,

comma 1-bis quarto periodo, del DPR 380/2024 adeguato la Piano Salva Casa); quest'ultima mostra l'immagine dell'isolato di cui il bene pignorato fa parte, con caratteristiche planivolumetriche-tipologiche-strutturali uguali a quelle dello stato attuale.

Detta planimetria catastale è stata presentata in data 04/01/1940 ai sensi del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n.652. Con il Regio Decreto del 1939 nasce il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) di tipo "geometrico per proprietà e singole unità immobiliari", che sostituisce quello di tipo "geometrico particellare" varato dalla Legge Messedaglia del 1886.

Dalla documentazione ritrovata appare evidente che l'unità immobiliare pignorata sia di epoca anteriore al 1942, ossia alla data della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, e al 1934, ossia al Regio Decreto n. 1265/1934 con cui si è introdotta la normativa sull'agibilità. Pertanto, l'unità immobiliare in oggetto NON E' DOTATA DI CERTIFICATO DI ABITABILITA' IN QUANTO DI EPOCA ANTECEDENTE L'ANNO 1934.

Nell'anno 1983, tutto il Comune di Fabriano viene DICHIARATO ZONA SISMICA DI II CATERGORIA; attualmente la zona è dichiarata "ZONA SISMICA 2" (Dgr.1142/2022-BUR 30/09/2022 n.83).

Nell'anno 1985 viene approvato il P.R.G. del Comune di Fabriano con cui entra in vigore l'obbligo di infissi in legno nelle zone A (Centro Storico).

Allo stato attuale non vi è corrispondenza con lo stato legittimato.

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.

Nella planimetria catastale di primo impianto (atto di legittimazione) è riportata la seguente frase, scritta a mano dal tecnico dell'Ufficio Catasto in fase di verifica della pianta depositata nel 1940:"Disegno non corrispondente-misure errate-". Sempre in detta planimetria sono state riportate, a mano, le misure di tre lati della pianta del piano primo; dette misure non trovano corrispondenza con la misurazione in scala del disegno. Pertanto, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto con lo stato legittimato facendo riferimento alle misure scritte a mano al piano primo, alle distribuzioni degli spazi interni e alle altezze interne riportate ai vari piani. Le differenze trovate sono le seguenti:

- in tutti i piani, diversa forma geometrica della pianta con pareti aventi allineamenti diversi da quelle rappresentate nello stato legittimato;
- al piano terra, diversa destinazione d'uso del locale, destinato "a servizio dell'unità abitativa" anziché a stalla come da stato legittimato;
- al piano terra, accesso al vano sia dalla via principale che dall'ingresso dell'unità abitativa anziché solo dalla via principale come da stato legittimato;
- al piano terra, realizzazione nel sottoscala di un locale destinato a bagno anziché sottoscala aperto come da stato legittimato;
- al piano terra, altezza del locale servizi pari a mt.2,36 (mt.2,05 sotto trave) anziché mt. 2,50 come da stato legittimato;
- al piano primo, misure dei lati pari a mt.4,30-4,21-3,79 anziché mt.4,25-4,35-3,75 come da stato legittimato;
- al piano primo, presenza di una nicchia a fianco della finestra profonda 34 cm e larga cm.97xcm.200, assente nello stato legittimato;

- al piano primo, altezza massima di mt.2,69 (mt.2,41 sotto trave) anziché mt. 2,60 come da stato legittimato;
- al piano secondo, altezza massima pari a mt.2,62 (mt.2,35 sotto trave) anziché mt. 2,80 come da stato legittimato;
- al piano terzo, altezza media pari a circa mt.2,63 anziché mt. 2,60 come da stato legittimato;
- al piano terzo, realizzazione di un w.c. dove si trova il vano scala indicato nello stato legittimato;
- al terzo piano, finestra nel w.c. non presente nello stato legittimato.

Allo stato attuale, il bene pignorato presenta le caratteristiche costruttive (pareti portanti, solai in legno e rampe scale) tipiche degli anni '20 e le caratteristiche planivolumetriche invariate rispetto alla documentazione storica trovata. Ciò porta a concludere che i diversi allineamenti in pianta delle pareti portanti derivino da un errore di rappresentazione grafica della planimetria di primo impianto. Anche la non corrispondenza delle altezze interne dei piani 2° e 3° è da ricondurre ad un errore di rappresentazione grafica della planimetria di primo impianto, come dimostra la ricostruzione grafica fatta dallo scrivente dopo il rilievo sul posto (vedere la pianta dello stato di fatto allegata alla perizia). Sempre per quanto riguarda le altezze interne, tutto il solaio del locale di servizio al piano terra è controsoffittato con pannelli in doghe di pino che seguono la sagoma delle travi; secondo l'esperienza personale, una simile controsoffittatura può ridurre l'altezza interna di circa 4-5 cm. Pertanto, togliendo detto controsoffitto si avrebbe una differenza di altezza con lo stato legittimato che rientra in una tolleranza pari al 2,5%. In merito alle altezze interne, si può concludere che queste rientrano nelle tolleranze previste nel comma 1-bis, lettera d, dell'art.34-bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Casa. Anche le misure in pianta, diverse da quelle riportate nella pianta dello stato legittimo, rientrano nelle tolleranze previste nell'art.34-bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Casa.

Prima di definire le altre difformità elencate, lo scrivente premette quanto segue.

Dagli atti di compravendita che lo scrivente ha letto, risulta che l'immobile in oggetto sia stato trasferito al signor **** Omissis **** senza modifiche per cui sarebbe stato necessario chiedere concessioni o autorizzazioni. Durante il sopralluogo, l'unità immobiliare si è presentata allo scrivente come un cantiere in corso d'opera in cui molte lavorazioni (come pavimentazione al piano primo e impianti) sono da completare (mancano alcuni frutti delle prese elettriche, manca la caldaia, mancano i sanitari collegati alle relative predisposizioni) Gli impianti idrico-termico-elettrico sono abbastanza recenti, così come lo sono le piastrelle utilizzate per pavimenti e rivestimenti. Detti impianti sono tutti sottotraccia (esclusi i punti luce sui solai in legno) e collegati ai contatori dei vari gestori; la realizzazione di impianti sottotraccia in una struttura di muratura portante richiede la denuncia e il deposito sismico, poiché si tratta di un intervento che incide sulla sicurezza della struttura stessa.

Un accertamento va eseguito sulla datazione degli infissi in alluminio, il cui impiego nell'edilizia si è diffuso negli anni '80, per stabilire: se la loro messa in opera sia antecedente o successiva al 1983 (anno in cui il territorio di Fabriano è diventato zona sismica) o al 1985 (anno in cui è subentrato l'obbligo di montare infissi in legno nei centri storici che ricadono nel comune di Fabriano); se le aperture sulla muratura portante del fabbricato siano state modificate per incassare gli infissi in alluminio delle finestre.

Un accertamento tecnico è richiesto anche per i seguenti manufatti: al piano terra, le scale che collegano il locale di servizio al pianerottolo di ingresso; al piano terra, il sopraluce del portone di ingresso; al terzo piano, la rampa con gradoni in cui è ricavato il w.c. e l'apertura in cui è montato l'infisso verso cui la detta rampa sale. Sulla base delle tipologie dei materiali e delle tecniche costruttive utilizzati, detto accertamento servirebbe a stabilire quanto segue: se le scale al piano terra abbiano struttura a soletta o poggiano a terra; in caso di soletta, se questa sia realizzata con materiali e tecniche antecedenti l'anno 1983 (anno in cui Albacina è diventata sismica); se il sopraluce fosse esistente prima del 1983 e se abbia subito modifiche successivamente a tale data; se la rampa al terzo piano sia stata realizzata prima del 1940; se la finestra nel w.c. sia sempre esistita (quindi si tratta di un errore di rappresentazione nella planimetria catastale che rappresenta lo stato legittimato) verificando "tipo di malta/la presenza o meno di elementi di connessione/disposizione dei mattoni" nell'apertura predisposta a ricevere l'infisso.

Per quanto riguarda il piano terra: il locale destinato a bagno non rispetta le norme igienico sanitarie per cui si deve avere una altezza minima di mt. 2,40; la destinazione d'uso "Stalla" è stata modificata con la destinazione d'uso "locale a servizio dell'unità abitativa", ossia è stato eseguito un passaggio tra categorie funzionali diverse (da "agricola" a "residenziale") con aumento del carico urbanistico che può richiedere la corresponsione di



oneri urbanistici e costi di costruzione al Comune. In merito a detto locale di servizio si precisa quanto segue: ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) della Regione Marche, a cui fanno riferimento tutti i Comuni, IL PIANO IN CUI SI TROVA IL LOCALE DI SERVIZIO E' DEFINITO "SEMINTERRATO", e non "terra" come da ATTO DI LEGITTIMAZIONE (planimetria catastale di primo impianto). Secondo il R.E.T., i locali che si trovano al piano "seminterrato" possono essere destinati a: LOCALI DI SERVIZIO, A PATTO CHE VENGANO RISPETTATE LE NORMATIVE IGIENICO-SANITARIE; "uso abitativo", purché verifichino i parametri igienico sanitari e sia garantito un adeguato isolamento termico e controllo dell'umidità (soprattutto da risalita dal terreno).

In generale, si sottolinea che, ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e ai sensi dell'art.8-lettera"e" della L.R. Marche 15/2015, sono " variazioni essenziali": le violazioni che comportano un passaggio tra categorie funzionali diverse con impatto urbanistico; le violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, come interventi su murature portanti o aumenti di carico per diversa destinazione d'uso. Sulla base di dette premesse, sono "VIOLAZIONI EDILIZIE ESSENZIALI SOGGETTE AD ACCERTAMENTI": il locale destinato a bagno, ricavato nel sottoscala del piano terra; la realizzazione di una apertura sul pianerottolo di ingresso e di una scala che collegano detto pianerottolo al piano terra; la diversa destinazione d'uso del piano terra, non più "stalla"; la diversa destinazione d'uso della rampa di scala al piano 3°, adibita a w.c.; la realizzazione di una finestra sulla parete in muratura portante del w.c.; la realizzazione in cucina di una nicchia nella parete di muratura portante; la messa in opera di infissi in alluminio; la realizzazione di un sopra-luce al portone di ingresso.

Ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, dette violazioni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) o Permesso di costruire in sanatoria pagando un'oblazione che va calcolata dall'Agenzia delle Entrate e che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 10.328,00. All'oblazione vanno aggiunti: i costi del tecnico che presenta la sanatoria; € 150 per diritti di segreteria. Il progetto dovrà essere accompagnato dal deposito all'ex Genio Civile di una verifica statica di: murature in cui sono state ricavate nicchie e aperture; solette scale; scassi per impianti. La verifica verrà eseguita sulla base della normativa vigente all'epoca della violazione, qualora fosse dimostrabile, o di quella vigente al momento della richiesta di sanatoria. In entrambi i casi è possibile intervenire sulla struttura per ripristinare la capacità portante del maschio murario. PRIMA DI PRESENTARE LA SANATORIA E' NECESSARIO ESEGUIRE LE SEGUENTI LAVORAZIONI, CHE VERRANNO DEDOTTE DAL VALORE DI STIMA IN QUANTO OSTATIVE ALLA STESSA: rimozione della CONTROSOFFITTATURA AL PIANO TERRA per rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'ART.34bis DEL DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e per rispettare le altezze minime previste nelle norme igienico sanitarie per il locale di servizio; messa in opera di lavandino nel w.c. al terzo piano, indispensabile per avere detta destinazione d'uso; riparazione del portone di ingresso, attualmente esistente ma con un'anta divelta. NON VA CHIUSA LA FINESTRA NEL W.C., NON VANNO SOSTITUITI GLI INFISSI IN ALLUMINIO DELLE FINESTRE E NON VA CHIUSO IL SOPRALUCE DEL PORTONE DI INGRESSO IN QUANTO SONO DIFFORMITA' SOGGETTE AD ACCERTAMENTI IN FASE DI SANATORIA. Alla sanatoria va allegata la planimetria catastale dello stato di fatto.

Una volta sanate le difformità, sarà necessario completare l'impianto elettrico e adeguare tutti gli impianti presenti (termico-idrico-elettrico) alle normative vigenti per redigere i relativi certificati di conformità, necessari per il deposito della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) successiva alla sanatoria. L'adeguamento di detti impianti può richiedere la realizzazione di nuove nicchie sulle pareti in muratura portanti; pertanto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in cui si potranno includere anche modifiche alle distribuzioni interne e agli usi dei vari locali. Conclusi i lavori, si dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) previo il deposito della seguente documentazione: comunicazione della fine lavori architettonici e strutturali; planimetria catastale conforme allo stato di progetto; certificati di conformità degli impianti.

I costi relativi alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare e al successivo deposito della pratica per i lavori di messa a norma degli impianti ammontano a, esclusi gli oneri di legge:

- a) pratica edilizia per la sanatoria consistente nella compilazione della domanda, rilievo dello stato di fatto e redazione degli elaborati grafici, comunicazione di fine lavori: € 1.000;
- b) pagamento dei diritti di segreteria per la sanatoria (S.C.I.A. o Permesso di Costruire): € 150;
- c) S.C.I.A o permesso di costruire per la messa a norma degli impianti consistente nella compilazione della

domanda, redazione degli elaborati grafici per modifiche degli apparati murari (tramezzi, nicchie, contropareti): € 1.000;

d) pagamento dei diritti di segreteria per la S.C.I.A.: € 150;

e) pratica edilizia per la presentazione all'ex Genio Civile delle verifiche della resistenza dei maschi murari, sia per la sanatoria che per la S.C.I.A. per messa a norma degli impianti: € 600 x 2= € 1.200;

f) presentazione della S.C.A. : € 500;

g) diritti di segreteria per S.C.A.: € 100;

h) preparazione e presentazione del DOCFA, in cui viene ridisegnata la nuova planimetria catastale, compresi i bolli (€ 50 ogni DOCFA): € 550.

Come già riportato, l'oblazione per la sanatoria viene conteggiata dall'Agenzia delle Entrate ed è compresa tra un minimo di € 1.032,00 ed un massimo di € 10.328,00.

In caso di mancata verifica della resistenza dei maschi murari, sarà necessario integrare il deposito all'ex Genio Civile con le verifiche ripetute previo interventi locali sulla muratura; i costi dell'integrazione della documentazione all'ex Genio Civile non sono quantificabili perché dipendono dal tipo di intervento necessario e, al momento, non prevedibile.

I costi per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente e per il completamento dell'impianto elettrico sono difficilmente quantificabili poiché dipendono da scelte progettuali che possono prevedere interventi sui maschi murari (tracce e/o nuove nicchie) o realizzazione di contropareti in laterizio o cartongesso. Sulla base dell'esperienza professionale, le scelte progettuali in presenza di strutture portanti in muratura possono incidere sul costo definitivo per una percentuale pari al 15%. Pertanto, i costi di adeguamento alla normativa vigente degli impianti possono essere stimati come segue:

- 20€/mq per la verifica dell'impianto attuale ed il rilascio della dichiarazione di conformità/rispondenza;
- 20€/mq per interventi sull'impianto elettrico;
- 20€/mq per interventi sull'impianto idrico-termico.

I costi non prevedono l'acquisto della caldaia e si riferiscono alla superficie netta della sola abitazione pari a mq 72,81, arrotondata a mq 73. Considerando l'incremento del 15% sul totale si ha:

TOTALE COSTI ADEGUAMENTO IMPIANTI: $(60€/mq \times 73 \text{ mq}) \times (1+0,15) = € 5.037,00$ arrotondato per difetto ad € 5.000,00.

Non esiste il certificato APE. Il bene pignorato NON RIENTRA TRA I CASI ESCLUSI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA previsti dalle Linee Guida APE (DM 26/06/2015). Detto bene, pur non essendo dotato di caldaia ed avendo l'impianto elettrico non ultimato, non rientra nei casi previsti alla lettera "g" delle Linee Guida (immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici). Pertanto, il certificato APE verrà redatto dallo scrivente come da disposizione del Giudice assegnato alla procedura. Si ricorrerà all'uso di un impianto simulato, come consentito dall'ENEA. Detto APE con impianto simulato ha validità di 10 anni, purché non venga installato un impianto fisso. Pertanto, CHI SI AGGIUDICHERA' IL BENE DOVRA' REDIGERE UNA NUOVA CERTIFICAZIONE ENERGETICA UNA VOLTA CHE AVRA' MESSO IN OPERA LA CALDAIA, attualmente mancante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Trattasi di un unico lotto non soggetto ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via del Castello n.3-Fraz. Albacina, piano T-1-2-3
Il bene pignorato è un appartamento sito in località Albacina, comune di Fabriano (AN), alla via Del Castello n.3 (catastalmente "Frazione Albacina 361-362). L'unità immobiliare oggetto della procedura è di piena ed esclusiva PROPRIETA' del signor **** Omissis ****, celibe al momento dell'acquisto. L'esecutato è IRREPERIBILE. L'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg.156/ part.164/Cat.A5, si trova all'interno delle mura del Castello di Albacina, a fianco della Torre dell'Orologio, circondata da splendidi paesaggi e vette dei Monti di Fabriano. L'unità immobiliare pignorata si sviluppa cielo e terra su quattro piani, compreso il piano terra. Dalla documentazione storica ritrovata, l'isolato di cui il bene pignorato fa parte ha mantenuto invariate le caratteristiche tipologiche-strutturali-volumetriche dall'anno 1926. La copertura di tutto l'isolato è a due falde, con linea di colmo parallela alla via principale. Sulla parete che affaccia alla via principale si notano residui di vecchi intonaci e, sopra il piano terra, interventi "cuci-scuci" con blocchi di cemento, la cui produzione si è diffusa in Italia a partire dagli anni '20. Gli infissi delle finestre sono in alluminio di color bianco e si trovano in buono stato di manutenzione; ai piani primo e terzo le finestre sono oscurate da vecchie persiane in legno, assenti al secondo piano e divelte al piano primo. L'abitazione ha due ingressi dalla strada principale, collegati tra loro da una scala interna: una portafinestra d'epoca, a doppia anta in legno-vetro e sormontata da un arco a sesto acuto in mattoni pieni posti a coltello, da cui si accede ai locali di servizio al piano terra scendendo tre gradini dalla strada; un portone in legno a doppia anta, con sopraluce privo di infisso (attualmente chiuso con una tavola di legno), da cui, salendo tre gradini dalla strada, si accede al pianerottolo di ingresso della scala che porta ai piani superiori. Quest'ultima va riparata assieme alla sua ferramenta. Ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) a cui si sono adeguati i Comuni della Regione Marche, i locali di servizio si trovano ad un piano avente le caratteristiche di "seminterrato"; tuttavia, lo scrivente farà sempre riferimento a detto piano chiamandolo "piano terra", come riportato nei documenti del Catasto Urbano di Fabriano (planimetria di primo impianto e visura storica). Al piano terra si trovano un locale di servizio ed un sottoscala predisposto per accogliere un bagno. Dal pianerottolo di ingresso si sale una rampa di scale e si arriva al primo piano dove si trova la cucina, con finestra affacciata su via del Castello. Salendo altre due rampe di scala si arriva al secondo e terzo piano. Ciascuno di detti piani è formato da un'unica stanza con due aperture. Nella stanza al piano secondo troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura di accesso al pianerottolo della scala che porta al terzo piano, sopraelevata di due gradini dal pavimento. Nella stanza del terzo piano troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura con cui si accede al w.c. salendo due gradini. Entrambe le stanze sono illuminate da due finestre prospicienti la via principale. Il w.c. è ricavato nel volume di una quarta rampa di scale formata da due pianerottoli e quattro gradoni, di altezza media pari a 40 centimetri. Detti gradoni permettono di salire dal pianerottolo predisposto a w.c. fino alla finestra che affaccia sulla copertura della proprietà



limitrofa. Dalle finestre del secondo piano si vedono tutti i fabbricati ristrutturati all'interno del Castello; dalla finestra del w.c. si possono ammirare le montagne e colline fabrianesi. Il manufatto ha struttura portante in muratura e solai, sia di piano che di copertura, con tipologia travi-travicelli in legno e pannelle. Le rampe della scala sono in calcestruzzo armato. Il manto di copertura è in coppi, con canali di gronda e discendenti in rame. L'immobile è circondato da altri edifici, con cui condivide le murature portanti come di seguito specificato: per tutti i quattro piani, lati Nord-Est e Sud-Est; escluso il piano terzo, lato Sud-Ovest. Internamente, il bene pignorato è stato oggetto di interventi recenti che hanno interessato pavimenti, rivestimenti e impianti elettrico-idrico-termico. Detti impianti, tutti sotto traccia ad esclusione dei punti luce all'intradosso dei solai in legno, sono in "fase di predisposizione" per l'installazione successiva degli apparecchi (sanitari, rubinetterie, scarichi, caldaia, frutti elettrici). Allo stato attuale, sono installati: un piatto doccia, nel locale del piano terra predisposto a bagno; una tazza con scarico esterno, nel w.c. al piano terzo; diversi frutti elettrici della serie b-Ticino; radiatori in alluminio color bianco, in ottimo stato di manutenzione. Il bene pignorato non è attualmente dotato di caldaia, termostato, quadro elettrico, antenna TV e presa telefonica. Tutti gli impianti sono collegati ai contatori dei diversi gestori (acqua, gas ,luce). Il contatore del gas è posto all'esterno dell'abitazione, all'interno di una nicchia ricavata nella muratura portante e chiusa con sportello in alluminio; il contatore della luce è di ultima generazione e posto a fianco del portone di ingresso. I pavimenti dei locali ai vari piani sono stati sostituiti (cucina) o applicati sopra quelli esistenti (piani terra, secondo e terzo). Detti pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres, utilizzate anche per i rivestimenti ai piani terra-primo-terzo (locale w.c.). Al contrario, i materiali di rivestimento delle scale che portano dal portone di ingresso ai vari piani sono riconducibili agli anni '20: cemento battuto per pedate e alzate dei gradini; pannelle rettangolari in cotto per pianerottoli, escluso quello antistante la cucina (stesso pavimento della cucina). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono costituiti dalla struttura dei solai in legno; ai piani terra e terzo detta struttura è nascosta da controsoffitti, mentre ai piani primo e secondo è lasciata a vista con elementi lignei e in terracotta (pannelle) tinteggiati. Nel complesso e finiture sono di tipo economico e lo stato di conservazione interno ed esterno del manufatto non è buono. Il bene pignorato sorge nella Frazione Albacina, Fabriano (AN), ed ha uso prevalentemente residenziale. Nel raggio di circa 500 mt, la zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi. Nella frazione si trova solo l'ufficio postale; per ogni altro servizio occorre muoversi a piedi o in auto. La planimetria catastale di primo impianto, coadiuvata da foto d'epoca, costituisce atto di legittimazione ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis quarto periodo, del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa. Non esiste il certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di edificio realizzato ante 1934. In detta planimetria catastale è riportata la seguente frase, scritta a mano dal tecnico dell'Ufficio Catasto in fase di verifica della pianta depositata nel 1940:"Disegno non corrispondente-misure errate-". Confrontando lo stato attuale con lo stato legittimato, analizzando foto d'epoca, facendo riferimento ai regolamenti edilizio-urbanistici vigenti Comune di Fabriano per i Centri Storici (zona A1) ed alle norme igienico sanitarie, ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, ai sensi dell'art.8-letter"e" della L.R. Marche 17/2015 è emerso che il bene pignorato presenta le seguenti "VIOLAZIONI EDILIZIE ESSENZIALI SOGGETTE AD ACCERTAMENTI" : il locale destinato a bagno , ricavato nel sottoscala del piano terra; la realizzazione di una apertura sul pianerottolo di ingresso e di una scala che collegano detto pianerottolo al piano terra; la diversa destinazione d'uso del piano terra, non più "stalla"; la diversa destinazione d'uso della rampa di scala al piano 3°, adibita a w.c.; la realizzazione di una finestra con infisso in alluminio sulla parete in muratura portante del w.c.(obbligo di infissi in legno dal 1985 e attualmente vietato in zona A1); la realizzazione in cucina di una nicchia nella parete di muratura portante; la messa in opera di infissi in alluminio (obbligo di infissi in legno dal 1985); la realizzazione di un sopraluce al portone di ingresso. Ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, dette violazioni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) o Permesso di costruire in sanatoria pagando un'oblazione che va calcolata dall'Agenzia delle Entrate e che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 10.328,00. All'oblazione vanno aggiunti: i costi del tecnico che presenta la sanatoria; € 150 per diritti di segreteria. Il progetto dovrà essere accompagnato dal deposito all'ex Genio Civile di una verifica statica

di: murature in cui sono state ricavate nicchie e aperture; solette scale; scassi per impianti. La verifica verrà eseguita sulla base della normativa vigente all'epoca della violazione, qualora fosse dimostrabile, o di quella vigente al momento della richiesta di sanatoria. In entrambi i casi è possibile intervenire sulla struttura per ripristinare la capacità portante del maschio murario. PRIMA DI PRESENTARE LA SANATORIA E' NECESSARIO ESEGUIRE LE SEGUENTI LAVORAZIONI IN QUANTO OSTATIVE ALL'OTTENIMENTO DELLA STESSA: rimozione della CONTROSOFFITTATURA AL PIANO TERRA per rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'ART.34 bis DEL DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e per rispettare le altezze minime previste nelle norme igienico sanitarie; messa in opera di lavandino e bidet nel w.c. al terzo piano, indispensabili per avere detto uso; riparazione del portone di ingresso, attualmente esistente ma con un'anta divelta. I COSTI DI DETTE LAVORAZIONI VANNO DEDOTTE DAL VALORE DI STIMA. Al contrario, NON VA CHIUSA LA FINESTRA NEL W.C., NON VANNO SOSTITUITI GLI INFISSI IN ALLUMINIO DELLE FINESTRE E NON VA CHIUSO IL SOPRALUCE DEL PORTONE DI INGRESSO IN QUANTO SONO DIFFORMITA' SOGGETTE AD ACCERTAMENTI IN FASE DI SANATORIA. Alla sanatoria va allegata la planimetria catastale dello stato di fatto. Una volta sanate le difformità, sarà necessario completare l'impianto elettrico e adeguare tutti gli impianti presenti (termico-idrico-elettrico) alle normative vigenti per redigere i relativi certificati di conformità, necessari per il deposito della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). L'adeguamento di detti impianti può comportare la realizzazione di nuove nicchie sulle pareti in muratura portanti; pertanto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in cui si potranno anche includere modifiche alle distribuzioni interne. Conclusi i lavori, si dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) previo il deposito della seguente documentazione: comunicazione della fine lavori architettonici ed eventuali lavori strutturali; planimetria catastale conforme allo stato di progetto; certificati di conformità degli impianti. Esaminando la documentazione al Catasto, sono emersi due errori: nell'estratto di mappa la particella 164 risulta graffiata con un'area scoperta che, però, non compare nella planimetria catastale e nella visura storica della particella 164; in data 24/12/1999, il Catasto rettifica i dati anagrafici della proprietà della particella 164, ma lascia errata la data di nascita di detta proprietà. L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione degli errori riscontrati nella visura storica e nell'estratto di mappa utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andranno allegati: atto di compravendita del 26/05/2006, planimetria catastale di primo impianto e visura storica. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di errori commessi dall'ufficio del Catasto. LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO ALLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI RETTIFICHE AL CATASTO, RITENENDO QUESTE UN INUTILE AGGRAVIO DELLE SPESE DELLA PROCEDURA IN QUANTO POTRANNO ESSERE ESEGUITE DALL'AGGIUDICATARIO DEL BENE IN FASE DI RICHIESTA DELLA SANATORIA E NELLA PRESENTAZIONE DELLA S.C.A. Non esiste la certificazione APE, che verrà redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura. Non esistono parti comuni con altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 164, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 32.602,50

Per la valutazione del bene pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, descritto in tutti i suoi passaggi nella perizia immobiliare. Questo metodo presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato in tempi piuttosto recenti e che abbiano, possibilmente, caratteristiche simili. La valutazione con il metodo Comparativo si effettua tenendo conto della superficie convenzionale complessiva del bene da stimare che va moltiplicata per il valore unitario, espresso al metro quadrato di superficie, dedotto da un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi. Il valore unitario va corretto con coefficienti, detti "di merito" o di "demerito", che tengono conto dell'incidenza delle caratteristiche del bene stimato sul valore unitario determinato con la ricerca di mercato.

La formula matematica che sintetizza tale procedimento è il seguente:

Valore di mercato = [Valore unitario dell'immobile (€/mq) x Coeff. Di merito/demerito (%)] x Sup. convenzionale (mq)

Tale metodo consente la stima oggettiva del valore unitario di mercato di un'unità immobiliare.

Per determinare il valore unitario di stima sono state consultate le "Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ovvero i valori OMI riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio, e le quotazioni di mercato del borsino nazionale il "Borsino Immobiliare.it". Queste quotazioni sono quelle che meglio rappresentano il reale andamento del mercato immobiliare.

I valori immobiliari OMI sono il risultato di un confronto tra valori di compravendita tratti da rogiti stipulati da notai e regolarmente registrati. Queste quotazioni sono semestrali e individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun Comune, per tipologia immobiliare (residenziale-commerciale-terziario) e per stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Le quotazioni OMI del 1° semestre vengono pubblicate on-line a metà ottobre, quelle del 2° semestre a metà marzo. In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando i coefficienti correttivi riportati nel "PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007" e, precisamente: nella "Tabella 1", per la conversione da categoria catastale alla corrispondente tipologia OMI; nella "Tabella 2", per la conversione da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una tipologia OMI superiore. Laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: ÷1,20 anziché x 1,20).

Le quotazioni del Borsino Immobiliare derivano, invece, da un'elaborazione dei risultati delle rilevazioni effettuate da agenti immobiliari di zona. Esse individuano valori minimi/medi/massimi, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione per ogni zona omogenea OMI, per tipologia immobiliare e per qualità del fabbricato rispetto alla media dei fabbricati presenti in quella zona.

I coefficienti di merito/demerito sono parametri correttivi, espressi in percentuale, che modificano in aumento o diminuzione il valore unitario di mercato per renderlo più corrispondente alle caratteristiche dell'immobile analizzato. Essi cambiano in base alla tipologia d'uso (abitazione, magazzini, negozi, terreni, uffici) e non si applicano nella stima dei box auto; per magazzini/depositi dipende dalla posizione all'interno dell'immobile in cui si trovano; lo scrivente utilizza la tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 (Morbiato) che, per le abitazioni, consente di capitalizzare in modo oggettivo e dettagliato le reali caratteristiche del bene stimato, della zona circostante e dell'immobile in cui si trova. Il valore unitario di mercato così trovato può essere confrontato con la media dei valori unitari di altri "campioni" (valori di vendita e/o valori proposti da pubblicità immobiliari) riferiti ad unità immobiliari che abbiano caratteristiche simili a quella stimata: stessa via, anno di vendita o di pubblicità corrispondente a quello di stima, caratteristiche architettoniche dell'unità immobiliare e del suo stabile molto simili; più la posizione dell'unità immobiliare "campione" è vicina a quella del bene stimato più attendibile è la correzione del valore unitario ottenuta dal confronto con il "campione".

Considerando le caratteristiche dell'appartamento pignorato, si considerano le quotazioni OMI per la tipologia "Abitazioni di tipo economico in condizioni di normale manutenzione", aggiornate al 1° semestre 2025 e riferite alla zona E2 del Comune di Fabriano (AN) definita come "ZONA SUBURBANA/ALBACINA":

- valore max in condizioni di manutenzione normale (OMI): 540 €/mq;
- valore min in condizioni di manutenzione normale (OMI): 400 €/mq.

L'unità immobiliare da stimare ha tipologia "ultrapopolare", corrispondente alla categoria catastale A/5



e non contemplata nelle quotazioni OMI. Pertanto i valori sopra riportati vanno corretti dividendoli per il coefficiente " 1,10" della "Tabella 1" riportata nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate:

- valore max (OMI) per abitazione ultrapopolare, manut. normale: 540 €/mq : 1,10= 491,91 €/mq arrotondato a 492,00 €/mq;
- valore min (OMI) per abitazione ultrapopolare, manut. normale: 400 €/mq : 1,10= 363,64 €/mq arrotondato a 364,00 €/mq.

Il Borsino Immobiliare riporta i valori di mercato della tipologia "Abitazione" riferiti a tre fasce individuate in relazione alla localizzazione dell'unità immobiliare rispetto alla zona e alla qualità del fabbricato riferita alla media dei fabbricati presenti in quella zona. L'unità immobiliare espropriata si trova nella "ZONA ALBACINA" di Fabriano (AN) e in un fabbricato di qualità inferiore a quella di detta zona (fascia 2°). Pertanto, le quotazioni del Borsino prese in considerazione sono:

- valore max in fascia 2°: 476 €/mq;
- valore medio in fascia 2°: 423 €/mq;
- valore min. in fascia 2°: 371 €/mq.

Considerando il carattere storico della zona e dell'appartamento pignorato, si considerano i valori massimi delle quotazioni prese in esame. La quotazione della

- valore max per "tipologia abitazione ultrapopolare" OMI: =492 €/mq;
- valore max in fascia 2° secondo le quotazioni del Borsino immobiliare: 476 €/mq

Il valore unitario (Vu) sarà dato dalla media di questi due valori massimi:

- valore medio: (492 €/mq + 476 €/mq) : 2 = 484 €/mq

La quotazione unitaria è stata opportunamente corretta applicando i seguenti coefficienti di merito calcolati prendendo come riferimento la tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008:

- fabbricato realizzato da più di 30 anni (C1): -30%
- livello manutentivo stabile scadente (C2): -3%
- edificio interno al Castello, vicino alla torre (C3): 0,2%
- stabile con unico appartamento (C4): 3%
- manutenzione appartamento scadente (C5): -3%
- finiture appartamento economiche (C6): -1%
- appartamento cielo-terra (C7): 0,5%
- piani interni all'appartamento (C8): -0,5%
- un servizio giorno all'interno dell'appartamento (C9): 0,5%
- locale servizio piano terra (C10): 0,2%
- vista esterna di pregio (C11): 1%
- luminosità scarsa (C12): -0,5%
- impianti economici da completare (C13): -0,9%
- spazi interni ampi (C14): 1%
- uso ottimale degli spazi interni (C15): 1%

$C=C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7+C8+C9+C10+C11+C12+C13+C14+C15 = -31,5%$ arrotondato a -31%

Pertanto il valore unitario del bene pignorato è pari a:

$V_{unitario} = Vu \times (1-0,31) = 484,00 \text{ €/mq} \times 0,69 = 333,96 \text{ €/mq}$ arrotondato a 334 €/mq

Lo scrivente non ha trovato pubblicità immobiliari di "campioni" con caratteristiche simili a quelle del bene pignorato. Poiché il valore di stima è abbastanza basso, si è ritenuto opportuno confrontarlo con il valore "normale" calcolato sulla base del PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 27 LUGLIO 2007". Detto valore "normale" è il prezzo di mercato di un bene in condizioni di libera concorrenza, utilizzato per determinare la base imponibile fiscale. Secondo le indicazioni del provvedimento si

ottiene:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K
dove

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Prendendo:

K1 (Taglio superficie) = 0,5 (per appartamento oltre 70 mq fino a 120 mq)

K2 (Livello di piano) = 1 ("piano attico" è considerata la simulazione più prossima ad un appartamento cielo-terra)

si ottiene

Vn.u. = [400 €/mq + (540,00 €/mq - 400) x (0,5 + 3x1)/4] = 522,50€/mq valore per tipologia abitazione economica

Il bene ha tipologia di abitazione ultrapopolare per cui si applicano i coefficienti della "Tabella 1" del provvdimento:

$$V'n.u. = 522,50 \text{ €/mq} : 1,10 = 475 \text{ €/mq}$$

Facendo la media tra il valore campione ed il valore unitario V'unitario ed il valore normale unitario V'n.u. si ottiene il valore unitario di mercato finale:

$$V \text{ mercato} = (334 \text{ €/mq} + 475 \text{ €/mq}) : 2 = 404,5 \text{ €/mq arrotondato a } 405 \text{ €/mq}$$

L'immobile pignorato presenta violazioni edilizie sanabili con una S.C.I.A o un Permesso di costruire. PER POTER CHIEDERE UNA SANATORIA E' NECESSARIO ESEGUIRE LE SEGUENTI LAVORAZIONI: rimozione della CONTROSOFFITTATURA AL PIANO TERRA per rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'ART.34bis DEL DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e per rispettare le altezze minime previste nelle norme igienico sanitarie; messa in opera di lavandino nel w.c. al terzo piano, indispensabile per avere detta destinazione d'uso; riparazione del portone di ingresso, attualmente esistente ma con un'anta divelta.

Sulla base dell'esperienza consolidata i costi della DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DEI LUOGHI ammontano, al netto degli oneri di legge, a quanto segue:

DR1]-Restauro porta in legno di ingresso all'appartamento compresa la sostituzione della ferramenta, valutato a corpo = 800,00 €

DR2]- Fornitura e messa in opera di un lavandino ed un bidet nel w.c, con montaggio della relativa rubinetteria (serie economica): 150€/pzz2pz = 300,00 €

DR3]- Rimozione controsoffittatura al piano terra con smaltimento del materiale, a corpo = 500,00€

DR=DR1+DR2+DR3 = € 1600, COSTI TOTALI DI ABBATTIMENTO DEL VALORE DI STIMA al netto degli oneri di legge.

Sono a carico dell'acquirente le seguenti spese, al lordo degli oneri accessori:

1) totale prestazione professionale per pratica edilizia per la sanatoria al lordo degli oneri di legge (4% Cassa + IVA al 22%): € 1268,8

2) diritti di segreteria per sanatoria: € 150,00

3) S.C.I.A o permesso di costruire per la messa a norma degli impianti al lordo degli oneri di legge (4% Cassa + IVA al 22%): € 1268,8

4) pratica edilizia da presentare all'ex Genio Civile al lordo degli oneri di legge (4% Cassa + IVA al 22%): € 1522,56;

5) presentazione della S.C.A. al lordo degli oneri di legge (4% Cassa + IVA al 22%): € 634,40;

6) diritti di segreteria per S.C.A.: € 100;

7) totale prestazione per DOCFA (€ 500) al lordo degli oneri di legge e bolli (€ 50): €684.40

L'oblazione per la sanatoria viene conteggiata dall'Agenzia delle Entrate ed è compresa tra un mibimo di € 1.032,00 ed un massimo di € 10.328,00.

In caso di mancata verifica della resistenza dei maschi murari, sarà necessario integrare il deposito

all'ex Genio Civile con le verifiche ripetute previo interventi locali sulla muratura; i costi dell'integrazione della documentazione all'ex Genio Civile non sono quantificabili perchè dipendono dal tipo di intervento necessario e, al momento, non prevedibile.

Sempre a carico dell'acquirente sono i costi di adeguamento degli impianti dell'appartamento che, al lordo degli oneri accessori, ammontano a:
5.000,00 €+10% di IVA= € 5.500,00

Non esiste la certificazione APE, che verrà redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura.

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via del Castello n.3-Fraz. Albacina, piano T-1-2- 3	80,50 mq	405,00 €/mq	€ 32.602,50	100,00%	€ 32.602,50
Valore di stima:					€ 32.602,50

Valore di stima: € 32.602,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DEI LUOGHI	1.600,00	€

Valore finale di stima: € 31.002,50

Il bene stimato presenta violazioni edilizie che possono essere sanate dall'aggiudicatario dell'asta giudiziaria. In fase di sanatoria, è necessario eseguire degli accertamenti tecnici, distruttivi e non, al fine di confermare l'esistenza di alcune di dette violazioni. Prima di presentare la sanatoria devono essere eliminate le violazioni ostative alla stessa. Pertanto, lo scrivente ha detratto dal valore di stima solo i costi delle lavorazioni necessarie ad eliminare dette violazioni, escludendo quelle da sottoporre ad accertamenti tecnici: sistemazione del portone di ingresso e della sua ferramenta affinché possa essere chiuso a chiave; nel w.c., messa in opera del lavandino e bidet con rubinetteria come da attuale predisposizione (esistono scarico e tubo di adduzione

dell'acqua); rimozione della controsoffittatura del locale di servizio al piano terra per ripristinare l'altezza minima prevista dalle norme igienico sanitarie (mt. 2,40).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'estratto di mappa la particella 164 risulta graffiata con un'area scoperta; quest'ultima non compare nella planimetria catastale e nella visura storica della particella 164. Allo stato di fatto, su detta area scoperta si trova un edificio di altra proprietà¹". Sul campanello di detta proprietà risulta il nome **** Omissis ****, proprietari della particella "847" (vedere il paragrafo "CONFINI"). In data 24/12/1999, il Catasto rettifica i dati anagrafici della proprietà della particella 164, ma lascia errata la data di nascita di detta proprietà (RET.INTESTAZIONE-ESATTO MOD.55 Voltura n. C/1284.1/1999 in atti dal 11/01/2000). L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione degli errori riscontrati nella visura storica e nell'estratto di mappa utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andranno allegati: atto di compravendita del 26/05/2006, planimetria catastale di primo impianto e visura storica. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di errori commessi dall'ufficio del Catasto.

Il bene è stato oggetto di pignoramento nel 2012, R.Es. n.523/2012. Con decreto esecutivo del 30/10/2019, la procedura esecutiva è stata dichiarata estinta per mancata convenienza con conseguente ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita con formalità del 28/11/2012. Detta formalità è ancora presente nell'ispezione ipotecaria.

LO SCRIVENTE HA INVIATO ALL'ESECUTATO DUE RACCOMANDATE CON RICEVUTE DI RITORNO, IN VIA VICOLO LE MOLINE N.1 DI FABRIANO E IN VIA DEL CASTELLO FRAZ.ALBACINA DI FABRIANO, PER COMUNICARE L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI. DETTE RACCOMANDATE SONO STATE RESTITUITE AL MITTENTE IN QUANTO IL DESTINATARIO RISULTA SCONOSCIUTO. LO SCRIVENTE HA COMUNICATO AL TRIBUNALE DI ANCONA L'IRREPERIBILITÀ DELL'ESECUTATO CON PEC DEL 1° settembre 2025. Detta PEC è stata inviata per conoscenza all'avvocato di parte procedente e al Custode, sempre tramite Posta Elettronica Certificata. Tutte le PEC in merito all'irreperibilità dell'esecutato sono depositate con la perizia in un unico allegato.

LO SCRIVENTE NON PUO' INVIARE COPIA DELLA PERIZIA ALLA PARTE ESECUTATA IN QUANTO IRREPERIBILE.

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 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Roscioni Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso on line_Pratiche edilizie - FABRIANO
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia_Entrate_prov del 07-07-27
- ✓ N° 1 Altri allegati - Albacina_Tipologia porte_storico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Diritti Segreteria_Fabriano_anno 2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - DM_Linee_guida_APE_appendiceA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc Storica_Catasto Gregoriano 1835_Foto 1926
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria_04-09-2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione titolo compravendita con ricevuta agenzia entrate
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC_Inizio_Operazioni_Peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC_Tribunale Ancona_Avvocati_Irreperibilità_Esecutato_compressed
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pianta Stato di Fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piante per conteggio consistenza
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandate Inizio Operazioni_Mittente sconosciuto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricerca pratiche edilizie__e-mail_Comune_Fabriano
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale del 15-09-2025_Inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Classificazione Sismica_Fabriano_Storico
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG_NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni_2025_OMI_Borsino
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regione Marche_APE non presente-1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella TCM 3_1_1 del 17 luglio 2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - Territori_Fabriano_Consultazione Normative_Ricevimento



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via del Castello n.3-Fraz. Albacina, piano T-1-2-3
Il bene pignorato è un appartamento sito in località Albacina, comune di Fabriano (AN), alla via Del Castello n.3 (catastalmente "Frazione Albacina 361-362). L'unità immobiliare oggetto della procedura è di piena ed esclusiva PROPRIETA' del signor **** Omissis ****, celibe al momento dell'acquisto. L'esecutato è IRREPERIBILE. L'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg.156/ part.164/Cat.A5, si trova all'interno delle mura del Castello di Albacina, a fianco della Torre dell'Orologio, circondata da splendidi paesaggi e vette dei Monti di Fabriano. L'unità immobiliare pignorata si sviluppa cielo e terra su quattro piani, compreso il piano terra. Dalla documentazione storica ritrovata, l'isolato di cui il bene pignorato fa parte ha mantenuto invariate le caratteristiche tipologiche-strutturali-volumetriche dall'anno 1926. La copertura di tutto l'isolato è a due falde, con linea di colmo parallela alla via principale. Sulla parete che affaccia alla via principale si notano residui di vecchi intonaci e, sopra il piano terra, interventi "cuci-scuci" con blocchi di cemento, la cui produzione si è diffusa in Italia a partire dagli anni '20. Gli infissi delle finestre sono in alluminio di color bianco e si trovano in buono stato di manutenzione; ai piani primo e terzo le finestre sono oscurate da vecchie persiane in legno, assenti al secondo piano e divelte al piano primo. L'abitazione ha due ingressi dalla strada principale, collegati tra loro da una scala interna: una portafinestra d'epoca, a doppia anta in legno-vetro e sormontata da un arco a sesto acuto in mattoni pieni posti a coltello, da cui si accede ai locali di servizio al piano terra scendendo tre gradini dalla strada; un portone in legno a doppia anta, con sopraluce privo di infisso (attualmente chiuso con una tavola di legno), da cui, salendo tre gradini dalla strada, si accede al pianerottolo di ingresso della scala che porta ai piani superiori. Quest'ultima va riparata assieme alla sua ferramenta. Ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) a cui si sono adeguati i Comuni della Regione Marche, i locali di servizio si trovano ad un piano avente le caratteristiche di "seminterrato"; tuttavia, lo scrivente farà sempre riferimento a detto piano chiamandolo "piano terra", come riportato nei documenti del Catasto Urbano di Fabriano (planimetria di primo impianto e visura storica). Al piano terra si trovano un locale di servizio ed un sottoscala predisposto per accogliere un bagno. Dal pianerottolo di ingresso si sale una rampa di scale e si arriva al primo piano dove si trova la cucina, con finestra affacciata su via del Castello. Salendo altre due rampe di scala si arriva al secondo e terzo piano. Ciascuno di detti piani è formato da un'unica stanza con due aperture. Nella stanza al piano secondo troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura di accesso al pianerottolo della scala che porta al terzo piano, sopraelevata di due gradini dal pavimento. Nella stanza del terzo piano troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura con cui si accede al w.c. salendo due gradini. Entrambe le stanze sono illuminate da due finestre prospicienti la via principale. Il w.c. è ricavato nel volume di una quarta rampa di scale formata da due pianerottoli e quattro gradoni, di altezza media pari a 40 centimetri. Detti gradoni permettono di salire dal pianerottolo predisposto a w.c. fino alla finestra che affaccia sulla copertura della proprietà limitrofa. Dalle finestre del secondo piano si vedono tutti i fabbricati ristrutturati all'interno del Castello; dalla finestra del w.c. si possono ammirare le montagne e colline fabrianesi. Il manufatto ha struttura portante in muratura e solai, sia di piano che di copertura, con tipologia travi-travicelli in legno e pannelle. Le rampe della scala sono in calcestruzzo armato. Il manto di copertura è in coppi, con canali di gronda e discendenti in rame. L'immobile è circondato da altri edifici, con cui condivide le murature portanti come di seguito specificato: per tutti i quattro piani, lati Nord-Est e Sud-Est; escluso il piano terzo, lato Sud-Ovest. Internamente, il bene pignorato è stato oggetto di interventi recenti che hanno interessato pavimenti, rivestimenti e impianti elettrico-idrico-termico. Detti impianti, tutti sotto traccia ad esclusione dei punti luce all'intradosso dei solai in legno, sono in "fase di predisposizione" per l'installazione successiva degli apparecchi (sanitari, rubinetterie, scarichi, caldaia, frutti elettrici). Allo

stato attuale, sono installati: un piatto doccia, nel locale del piano terra predisposto a bagno; una tazza con scarico esterno, nel w.c. al piano terzo; diversi frutti elettrici della serie b-Ticino; radiatori in alluminio color bianco, in ottimo stato di manutenzione. Il bene pignorato non è attualmente dotato di caldaia, termostato, quadro elettrico, antenna TV e presa telefonica. Tutti gli impianti sono collegati ai contatori dei diversi gestori (acqua, gas ,luce). Il contatore del gas è posto all'esterno dell'abitazione, all'interno di una nicchia ricavata nella muratura portante e chiusa con sportello in alluminio; il contatore della luce è di ultima generazione e posto a fianco del portone di ingresso. I pavimenti dei locali ai vari piani sono stati sostituiti (cucina) o applicati sopra quelli esistenti (piani terra, secondo e terzo). Detti pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres, utilizzate anche per i rivestimenti ai piani terra-primo-terzo (locale w.c.). Al contrario, i materiali di rivestimento delle scale che portano dal portone di ingresso ai vari piani sono riconducibili agli anni '20: cemento battuto per pedate e alzate dei gradini; piastrelle rettangolari in cotto per pianerottoli, escluso quello antistante la cucina (stesso pavimento della cucina). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono costituiti dalla struttura dei solai in legno; ai piani terra e terzo detta struttura è nascosta da controsoffitti, mentre ai piani primo e secondo è lasciata a vista con elementi lignei e in terracotta (piastrelle) tinteggiati. Nel complesso e finiture sono di tipo economico e lo stato di conservazione interno ed esterno del manufatto non è buono. Il bene pignorato sorge nella Frazione Albacina, Fabriano (AN), ed ha uso prevalentemente residenziale. Nel raggio di circa 500 mt, la zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi. Nella frazione si trova solo l'ufficio postale; per ogni altro servizio occorre muoversi a piedi o in auto. La planimetria catastale di primo impianto, coadiuvata da foto d'epoca, costituisce atto di legittimazione ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis quarto periodo, del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa. Non esiste il certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di edificio realizzato ante 1934. In detta planimetria catastale è riportata la seguente frase, scritta a mano dal tecnico dell'Ufficio Catasto in fase di verifica della pianta depositata nel 1940:"Disegno non corrispondente-misure errate.". Confrontando lo stato attuale con lo stato legittimato, analizzando foto d'epoca, facendo riferimento ai regolamenti edilizio-urbanistici vigenti Comune di Fabriano per i Centri Storici (zona A1) ed alle norme igienico sanitarie, ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, ai sensi dell'art.8-letter"e" della L.R. Marche 17/2015 è emerso che il bene pignorato presenta le seguenti "VIOLAZIONI EDILIZIE ESSENZIALI SOGGETTE AD ACCERTAMENTI" : il locale destinato a bagno , ricavato nel sottoscala del piano terra; la realizzazione di una apertura sul pianerottolo di ingresso e di una scala che collegano detto pianerottolo al piano terra; la diversa destinazione d'uso del piano terra, non più "stalla"; la diversa destinazione d'uso della rampa di scala al piano 3°, adibita a w.c.; la realizzazione di una finestra con infisso in alluminio sulla parete in muratura portante del w.c.(obbligo di infissi in legno dal 1985 e attualmente vietato in zona A1); la realizzazione in cucina di una nicchia nella parete di muratura portante; la messa in opera di infissi in alluminio (obbligo di infissi in legno dal 1985); la realizzazione di un sopraluce al portone di ingresso. Ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, dette violazioni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) o Permesso di costruire in sanatoria pagando un'oblazione che va calcolata dall'Agenzia delle Entrate e che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 10.328,00. All'oblazione vanno aggiunti: i costi del tecnico che presenta la sanatoria; € 150 per diritti di segreteria. Il progetto dovrà essere accompagnato dal deposito all'ex Genio Civile di una verifica statica di: murature in cui sono state ricavate nicchie e aperture; solette scale; scassi per impianti. La verifica verrà eseguita sulla base della normativa vigente all'epoca della violazione, qualora fosse dimostrabile, o di quella vigente al momento della richiesta di sanatoria. In entrambi i casi è possibile intervenire sulla struttura per ripristinare la capacità portante del maschio murario. PRIMA DI PRESENTARE LA SANATORIA E' NECESSARIO ESEGUIRE LE SEGUENTI LAVORAZIONI IN QUANTO OSTATIVE ALL'OTTENIMENTO DELLA STESSA: rimozione della CONTROSOFFITTATURA AL PIANO TERRA per rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'ART.34 bis DEL DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e per rispettare le altezze minime previste nelle norme igienico sanitarie; messa in opera di lavandino e bidet nel w.c. al terzo piano, indispensabili per avere detto uso; riparazione del portone di ingresso, attualmente esistente ma con un'anta divelta. I COSTI DI DETTE LAVORAZIONI VANNO

DEDOTTE DAL VALORE DI STIMA. Al contrario, NON VA CHIUSA LA FINESTRA NEL W.C., NON VANNO SOSTITUITI GLI INFISSI IN ALLUMINIO DELLE FINESTRE E NON VA CHIUSO IL SOPRALUCE DEL PORTONE DI INGRESSO IN QUANTO SONO DIFFORMITA' SOGGETTE AD ACCERTAMENTI IN FASE DI SANATORIA. Alla sanatoria va allegata la planimetria catastale dello stato di fatto. Una volta sanate le difformità, sarà necessario completare l'impianto elettrico e adeguare tutti gli impianti presenti (termico-idrico-elettrico) alle normative vigenti per redigere i relativi certificati di conformità, necessari per il deposito della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). L'adeguamento di detti impianti può comportare la realizzazione di nuove nicchie sulle pareti in muratura portanti; pertanto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in cui si potranno anche includere modifiche alle distribuzioni interne. Conclusi i lavori, si dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) previo il deposito della seguente documentazione: comunicazione della fine lavori architettonici ed eventuali lavori strutturali; planimetria catastale conforme allo stato di progetto; certificati di conformità degli impianti. Esaminando la documentazione al Catasto, sono emersi due errori: nell'estratto di mappa la particella 164 risulta graffiata con un'area scoperta che, però, non compare nella planimetria catastale e nella visura storica della particella 164; in data 24/12/1999, il Catasto rettifica i dati anagrafici della proprietà della particella 164, ma lascia errata la data di nascita di detta proprietà. L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione degli errori riscontrati nella visura storica e nell'estratto di mappa utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andranno allegati: atto di compravendita del 26/05/2006, planimetria catastale di primo impianto e visura storica. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di errori commessi dall'ufficio del Catasto. LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO ALLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI RETTIFICHE AL CATASTO, RITENENDO QUESTE UN INUTILE AGGRAVIO DELLE SPESE DELLA PROCEDURA IN QUANTO POTRANNO ESSERE ESEGUITE DALL'AGGIUDICATARIO DEL BENE IN FASE DI RICHIESTA DELLA SANATORIA E NELLA PRESENTAZIONE DELLA S.C.A. Non esiste la certificazione APE, che verrà redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura. Non esistono parti comuni con altre proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 164, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Fabriano è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), convertito da formato cartaceo in formato numerico con l'approvazione della Delibera di C.C. N° 33/2007, le cui Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) si applicano al Capoluogo, alle Frazioni e ai Nuclei Minori. Secondo detto P.R.G., l'unità immobiliare pignorata sorge in zona territoriale omogenea "A", Centro Storico. In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ai sensi per gli effetti dall'art. 28 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, nella zona "A" sono consentiti interventi di ristrutturazione e edilizia ed urbanistica; in assenza sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo. Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'articolo 9 della legge 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, che saranno oggetto di parere preventivo obbligatorio da parte della Soprintendenza ai Monumenti ove riguardino edifici vincolati o meritevoli di tutela o ove ricadano nelle zone A1 e A2 del capoluogo e nei nuclei storico medioevali delle frazioni. Ogni intervento sul bene pignorato è assoggettato alle prescrizioni normative contenute nell'ART. 8.2 - ZONA A1". In particolare: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti di copertura in laterocemento e manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio; è vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto; sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni; sono

ASTE GIUDIZIARIE

vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite; l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie; è vietato ogni incremento di volume fuori terra, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica; sono consentiti ampliamenti dei volumi interrati esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela, ai sensi del presente PRG gli ampliamenti dei piani interrati potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio; il tessuto viario è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, prediligendo pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati; sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere; sono escluse le destinazioni d'uso incompatibili con la residenza ed, in particolare, le industrie insalubri.

Prezzo base d'asta: € 31.002,50

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®




SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.002,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via del Castello n.3-Fraz. Albacina, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 164, Categoria A5	Superficie	80,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, ad oggi disabitata, ha uno stato di conservazione che può essere giudicato nel complesso non buono.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato è un appartamento sito in località Albacina, comune di Fabriano (AN), alla via Del Castello n.3 (catastalmente "Frazione Albacina 361-362). L'unità immobiliare oggetto della procedura è di piena ed esclusiva PROPRIETA' del signor **** Omissis ****, celibe al momento dell'acquisto. L'esecutato è IRREPERIBILE. L'appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg.156/part.164/Cat.A5, si trova all'interno delle mura del Castello di Albacina, a fianco della Torre dell'Orologio, circondata da splendidi paesaggi e vette dei Monti di Fabriano. L'unità immobiliare pignorata si sviluppa cielo e terra su quattro piani, compreso il piano terra. Dalla documentazione storica ritrovata, l'isolato di cui il bene pignorato fa parte ha mantenuto invariate le caratteristiche tipologiche-strutturali-volumetriche dall'anno 1926. La copertura di tutto l'isolato è a due falde, con linea di colmo parallela alla via principale. Sulla parete che affaccia alla via principale si notano residui di vecchi intonaci e, sopra il piano terra, interventi "cuci-scuci" con blocchi di cemento, la cui produzione si è diffusa in Italia a partire dagli anni '20. Gli infissi delle finestre sono in alluminio di color bianco e si trovano in buono stato di manutenzione; ai piani primo e terzo le finestre sono oscurate da vecchie persiane in legno, assenti al secondo piano e divelte al piano primo. L'abitazione ha due ingressi dalla strada principale, collegati tra loro da una scala interna: una portafinestra d'epoca, a doppia anta in legno-vetro e sormontata da un arco a sesto acuto in mattoni pieni posti a coltello, da cui si accede ai locali di servizio al piano terra scendendo tre gradini dalla strada; un portone in legno a doppia anta, con sopra luce privo di infisso (attualmente chiuso con una tavola di legno), da cui, salendo tre gradini dalla strada, si accede al pianerottolo di ingresso della scala che porta ai piani superiori. Quest'ultima va riparata assieme alla sua ferramenta. Ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) a cui si sono adeguati i Comuni della Regione Marche, i locali di servizio si trovano ad un piano avente le caratteristiche di "seminterrato"; tuttavia, lo scrivente farà sempre riferimento a detto piano chiamandolo "piano terra", come riportato nei documenti del Catasto Urbano di Fabriano (planimetria di primo impianto e visura storica). Al piano terra si trovano un locale di servizio ed un sottoscala predisposto per accogliere un bagno. Dal pianerottolo di ingresso si sale una rampa di scale e si arriva al primo piano dove si trova la cucina, con finestra affacciata su via del Castello. Salendo altre due rampe di scala si arriva al secondo e terzo piano. Ciascuno di detti piani è formato da un'unica stanza con due aperture. Nella stanza al piano secondo troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura di accesso al pianerottolo della scala che porta al terzo piano, sopraelevata di due gradini dal pavimento. Nella stanza del terzo piano troviamo: un'apertura di accesso dal pianerottolo della scala, rialzata di un gradino da questo; una seconda apertura con cui si accede al w.c. salendo due gradini. Entrambe le stanze sono illuminate da due finestre prospicienti la via principale. Il w.c. è ricavato nel volume di una quarta rampa di scale formata da due pianerottoli e quattro gradoni, di altezza media pari a 40 centimetri. Detti gradoni permettono di salire dal pianerottolo predisposto a w.c. fino alla finestra che affaccia sulla copertura della proprietà limitrofa. Dalle finestre del secondo piano si vedono tutti i fabbricati ristrutturati all'interno del Castello; dalla finestra del w.c. si possono ammirare le montagne e colline fabrianesi. Il manufatto ha struttura portante in muratura e solai, sia di piano che di copertura, con tipologia travi-travicelli in legno e piastrelle. Le rampe della scala sono in calcestruzzo armato. Il manto di copertura è in coppi, con canali di gronda e discendenti in rame. L'immobile è circondato da altri edifici, con cui condivide le murature portanti come di seguito specificato: per tutti i quattro piani, lati Nord-Est e Sud-Est; escluso il piano terzo, lato Sud-Ovest. Internamente, il bene pignorato è stato oggetto di interventi recenti che hanno interessato pavimenti, rivestimenti e impianti elettrico-idrico-termico. Detti impianti, tutti sotto traccia ad esclusione dei punti luce all'intradosso dei solai in legno, sono in "fase di predisposizione" per l'installazione successiva degli apparecchi (sanitari, rubinetterie, scarichi, caldaia, frutti elettrici). Allo stato attuale, sono installati: un piatto doccia, nel locale del piano terra predisposto a bagno; una tazza con scarico esterno, nel w.c. al piano terzo; diversi frutti elettrici della serie b-Ticino; radiatori in alluminio color bianco, in ottimo stato di manutenzione. Il bene pignorato non è attualmente dotato di caldaia, termostato, quadro elettrico, antenna</p>		

TV e presa telefonica. Tutti gli impianti sono collegati ai contatori dei diversi gestori (acqua, gas, luce). Il contatore del gas è posto all'esterno dell'abitazione, all'interno di una nicchia ricavata nella muratura portante e chiusa con sportello in alluminio; il contatore della luce è di ultima generazione e posto a fianco del portone di ingresso. I pavimenti dei locali ai vari piani sono stati sostituiti (cucina) o applicati sopra quelli esistenti (piani terra, secondo e terzo). Detti pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres, utilizzate anche per i rivestimenti ai piani terra-primo-terzo (locale w.c.). Al contrario, i materiali di rivestimento delle scale che portano dal portone di ingresso ai vari piani sono riconducibili agli anni '20: cemento battuto per pedate e alzate dei gradini; piastrelle rettangolari in cotto per pianerottoli, escluso quello antistante la cucina (stesso pavimento della cucina). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono costituiti dalla struttura dei solai in legno; ai piani terra e terzo detta struttura è nascosta da controsoffitti, mentre ai piani primo e secondo è lasciata a vista con elementi lignei e in terracotta (piastrelle) tinteggiate. Nel complesso e finiture sono di tipo economico e lo stato di conservazione interno ed esterno del manufatto non è buono. Il bene pignorato sorge nella Frazione Albacina, Fabriano (AN), ed ha uso prevalentemente residenziale. Nel raggio di circa 500 mt, la zona è servita dalla totalità delle reti tecnologiche e di servizi. Nella frazione si trova solo l'ufficio postale; per ogni altro servizio occorre muoversi a piedi o in auto. La planimetria catastale di primo impianto, coadiuvata da foto d'epoca, costituisce atto di legittimazione ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis quarto periodo, del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa. Non esiste il certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto trattasi di edificio realizzato ante 1934. In detta planimetria catastale è riportata la seguente frase, scritta a mano dal tecnico dell'Ufficio Catasto in fase di verifica della pianta depositata nel 1940: "Disegno non corrispondente-misure errate-". Confrontando lo stato attuale con lo stato legittimato, analizzando foto d'epoca, facendo riferimento ai regolamenti edilizio-urbanistici vigenti Comune di Fabriano per i Centri Storici (zona A1) ed alle norme igienico sanitarie, ai sensi dell'art.32 del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, ai sensi dell'art.8-letter"e" della L.R. Marche 17/2015 è emerso che il bene pignorato presenta le seguenti "VIOLAZIONI EDILIZIE ESSENZIALI SOGGETTE AD ACCERTAMENTI" : il locale destinato a bagno , ricavato nel sottoscala del piano terra; la realizzazione di una apertura sul pianerottolo di ingresso e di una scala che collegano detto pianerottolo al piano terra; la diversa destinazione d'uso del piano terra, non più "stalla"; la diversa destinazione d'uso della rampa di scala al piano 3°, adibita a w.c.; la realizzazione di una finestra con infisso in alluminio sulla parete in muratura portante del w.c.(obbligo di infissi in legno dal 1985 e attualmente vietato in zona A1); la realizzazione in cucina di una nicchia nella parete di muratura portante; la messa in opera di infissi in alluminio (obbligo di infissi in legno dal 1985); la realizzazione di un sopraluce al portone di ingresso. Ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa, dette violazioni possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria) o Permesso di costruire in sanatoria pagando un'oblazione che va calcolata dall'Agenzia delle Entrate e che va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 10.328,00. All'oblazione vanno aggiunti: i costi del tecnico che presenta la sanatoria; € 150 per diritti di segreteria. Il progetto dovrà essere accompagnato dal deposito all'ex Genio Civile di una verifica statica di: murature in cui sono state ricavate nicchie e aperture; solette scale; scassi per impianti. La verifica verrà eseguita sulla base della normativa vigente all'epoca della violazione, qualora fosse dimostrabile, o di quella vigente al momento della richiesta di sanatoria. In entrambi i casi è possibile intervenire sulla struttura per ripristinare la capacità portante del maschio murario. PRIMA DI PRESENTARE LA SANATORIA E' NECESSARIO ESEGUIRE LE SEGUENTI LAVORAZIONI IN QUANTO OSTATIVE ALL'OTTENIMENTO DELLA STESSA: rimozione della CONTROSOFFITTATURA AL PIANO TERRA per rientrare nelle tolleranze costruttive previste dall'ART.34 bis DEL DPR 380/2024 adeguato al Piano Salva Casa e per rispettare le altezze minime previste nelle norme igienico sanitarie; messa in opera di lavandino e bidet nel w.c. al terzo piano, indispensabili per avere detto uso; riparazione del portone di ingresso, attualmente esistente ma con un'anta divelta. I COSTI DI DETTE LAVORAZIONI VANNO DEDOTTE DAL VALORE DI STIMA. Al contrario, NON VA CHIUSA LA FINESTRA NEL W.C., NON VANNO SOSTITUITI GLI INFISSI IN ALLUMINIO DELLE FINESTRE E NON VA CHIUSO IL SOPRALUCE DEL PORTONE DI INGRESSO IN QUANTO SONO DIFFORMITA' SOGGETTE AD ACCERTAMENTI IN FASE DI SANATORIA. Alla sanatoria va allegata la planimetria catastale dello stato di fatto. Una volta sanate le difformità, sarà necessario completare l'impianto elettrico e adeguare tutti gli impianti presenti (termico-idrico-elettrico) alle normative vigenti per redigere i relativi certificati di conformità, necessari per il deposito della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). L'adeguamento di detti impianti può comportare la realizzazione di nuove nicchie sulle pareti in muratura portanti; pertanto sarà necessario presentare una S.C.I.A. in cui si potranno anche includere modifiche alle distribuzioni interne. Conclusi i lavori, si dovrà presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) previo il deposito della seguente documentazione: comunicazione della fine lavori architettonici ed eventuali lavori strutturali; planimetria catastale conforme allo stato di progetto; certificati di conformità degli impianti. Esaminando la documentazione al Catasto, sono emersi due errori: nell'estratto di mappa la particella 164 risulta graffiata con un'area scoperta che, però, non compare nella planimetria catastale e nella visura storica della particella 164; in data 24/12/1999, il Catasto rettifica i dati anagrafici della proprietà della particella 164, ma lascia errata la data di nascita di detta proprietà. L'AGGIUDICATARIO dell'immobile venduto all'Asta Giudiziaria potrà chiedere la correzione degli errori riscontrati nella visura storica e nell'estratto di mappa utilizzando il servizio online "Contact Center". La domanda di correzione dovrà essere presentata con il Modello Unico di Istanza (M.U.I.) a cui andranno allegati: atto di compravendita del 26/05/2006, planimetria catastale di primo impianto e visura storica. La domanda di correzione è a titolo gratuito trattandosi di errori commessi dall'ufficio del Catasto. LO SCRIVENTE NON HA PROCEDUTO ALLA PRESENTAZIONE DI EVENTUALI RETTIFICHE AL CATASTO, RITENENDO QUESTE UN INUTILE AGGRAVIO DELLE SPESE DELLA PROCEDURA IN QUANTO POTRANNO ESSERE ESEGUITE DALL'AGGIUDICATARIO DEL BENE IN FASE DI RICHIESTA DELLA SANATORIA E NELLA PRESENTAZIONE DELLA S.C.A. Non esiste la certificazione APE,

	che verrà redatta dallo scrivente secondo le disposizioni del Giudice responsabile della procedura. Non esistono parti comuni con altre proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

