

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Manieri Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14



INCARICO

All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Manieri Patrizia, con studio in Piazza Salvi, 25 - 60041 - Sassoferrato (AN), email manieri.p@gmail.com, PEC patrizia.manieri@archiworldpec.it, Tel. 338 9658140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 54, edificio U, scala U, piano 2° (Coord. Geografiche: 43.33732; 12.90183)

DESCRIZIONE

Un appartamento di 6 vani, cucina, tre bagni, terrazzo a livello ed accessori, posto al piano secondo, avente accesso comune al piano terra da Via Cialdini n.54. Al piano rialzato è posta un'area scoperta (cavedio) con accesso dalla scala comune.

Percorso di accesso: dall'ingresso comune da Via Cialdini n. 54, si sale la rampa di scale fino al pianerollo del p.2°, dove è posto l'ingresso esclusivo all'appartamento.

L'immobile fa parte di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra, con appartamenti fino al terzo piano e locali vari al piano terra. Il tutto fa parte di un aggregato edilizio storico, prevalentemente a destinazione residenziale, che si affaccia su una delle vie principali del centro storico di Fabriano. Nella zona sono presenti varie attività commerciali e servizi. L'immobile si trova a circa 150 metri da Piazza Garibaldi con ampi parcheggi e negozi e dove si svolge il mercato settimanale, è a circa 300 metri dalla Piazza del Comune (piazza principale di Fabriano) ed a circa km. 1 dalla stazione Ferroviaria.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 54, edificio U, scala U, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per rendere completa tale documentazione, occorre che il bene appartenga al debitore esecutato in virtù di titoli ventennali regolarmente trascritti, ovvero in forza di una serie continua di trascrizioni a partire da un atto inter vivos anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Ancona, l'atto acquisto del 02/08/1979 notaio **** Omissis **** trascritto l'11/08/1979 al n. 7062 e citato nella certificazione notarile in atti del 07/09/2021, non si identifica l'immobile oggetto di perizia.

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.

Non è stato possibile reperire l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di perizia. dagli accertamenti catastali l'immobile era di proprietà già dal 1972.

CONFINI

Nord-Est: via Cialdini

Sud-est: vano scala, fabbricato f. 136 p.la 556

Sud-Ovest: altre u.i della p.la 552 f. 136

Nord-ovest: fabbricati della p.la 550 e p.la 548 del f. 136

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,10 m	2
Abitazione (tetto in legno, interni da rifinire)	114,00 mq	139,00 mq	0,90	125,10 mq	4,15 m	2
terrazzo	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	1,00 m	2
Cavedio o cortile	14,00 mq	14,00 mq	0,00	0,00 mq	1,00 m	R
Totale superficie convenzionale:				220,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Definizione delle superfici considerate:

- SUPERFICIE NETTA, è stata considerata la SIL (Superficie Interna Lorda) comprensiva di pareti interne ed escluse le pareti esterne;

- SUPERFICIE LORDA, è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) comprensiva dei muri esterni e la mezzeria dei muri di confine fra le diverse destinazioni.

La porzione abitativa oggetto dell'intervento di rifacimento del tetto, è stata considerata con un coefficiente di destinazione ridotto rispetto a quello abitativo, per tenere conto dell'incidenza delle spese per il completamento di alcune opere interne, rimaste incomplete a seguito degli interventi post terremoto di rifacimento della copertura.

Lo spazio al piano rialzato identificato come cavedio nella planimetria catastale, poichè è dubbio se si tratta di proprietà esclusiva, ai fini della stima viene escluso dalla valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/2000 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 552, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10 Graffato p.lla 553 sub 2
Dal 07/12/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 552, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 10 Rendita € 542,28 Piano s1-2 Graffato p.lla 553 sub 2
Dal 09/11/2015 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 552, Sub. 4 Categoria A2 Superficie catastale 240 mq Rendita € 645,57 Piano t-2 Graffato p.lla 553 sub 14

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

L'immobile identificato al f. 136, p.la 552 sub 4 graffato alla p.la 553 sub 14, deriva dalla denuncia di variazione catastale del 07/12/20000 prto. 172755 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione.

Originariamente l'immobile era identificato al f. 136, p.la 552 sub 2 graffato alla p.la 553 sub 2 (piano T-2°) Tale variazione ha:

- soppresso gli immobili identificati al foglio 136 p.la 553 sub 3, p.la 552 sub 2; p.la 553 sub 2;
- generato gli immobili identificati al foglio 136 p.la 553 sub 14, p.la 553 sub 13, p.la 553 sub 12, p.la 552 sub 4.

Già dal 1972 l'immobile era intestato in catasto all'esecutato. Dalla planimetria acquisita per via telematica, depositata in catasto il 27/09/1972, risulta quale ditta intestataria l'esecutato Sig. **** Omissis ****. L'immobile era composto da un appartamento al piano secondo con annessi altri locali al piano terra e lo spazio identificato come cortile al piano secondo (invece che al piano rialzato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	552	4		A2	5	10	240 mq	645,57 €	t-2°	p.lla 553 sub14

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo sono state rilevate lievi difformità che non modificano la consistenza catastale dell'immobile, che sono:

- il wc indicato in adiacenza la cucina, dal tipo di impianti sembra una zona adibita a lavanderia;
- il ripostiglio sul lato nord est è adibito a locale tecnico;

Altri rilevamenti

- nella cucina è presente un camino (senza canna fumaria);
- sul terrazzo è presente una canna fumaria a servizio di altre unità immobiliari

Nella visura catastale aggiornata risultano identificati i piani secondo ed il piano terra, ciò fa presumere che all'appartamento al secondo piano è annesso anche lo spazio aperto al piano terra identificato come "cavedio" di cui però è dubbia la proprietà.

Su tale spazio, si affacciano altre unità immobiliari ed è accessibile dalla scala comune. Qualora la piano terra non siano annesse delle proprietà esclusive, sarà necessario aggiornare il livello di piano indicato nella visura catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione.

Si fa presente che è stato acquisito l'atto di compravendita citato nella certificazione notarile rep. del 02/08/1979 trascritto al n.7062, ma tale atto, seppur scritto manualmente e di difficile interpretazione, si riferisce all'acquisto, da parte dell'esecutato, di altre unità immobiliari non oggetto della presente perizia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento da restaurare.

Al sopralluogo l'immobile non era abitato ed era ingombro di materiali di vario genere (carta, computer, mobile dell'epoca, ecc).

La scarsa manutenzione e la mancanza del completamento delle opere di finitura dopo gli interventi di consolidamento post terremoto, non rendono al momento abitabile l'immobile.

L'impianto di riscaldamento non era attivo, l'impianto elettrico è obsoleto e non a norma.

La facciata dell'edificio è abbastanza ben conservata.

L'edificio è stato oggetto di interventi di consolidamento e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 1997.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia ha meno di 8 u.i., non è quindi, costituito in condominio. Le parti comuni con le altre unità immobiliari (come muri portanti, coperture, vano scala, spazi comuni, ecc..) sono regolamentate come da Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile pignorato.

Si rileva la presenza di una canna fumaria (a servizio di altre unità immobiliari), che attraversa il terrazzo a livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un edificio che presenta le tipiche caratteristiche strutturali, tecnologiche ed architettoniche del centro storico. Si tratta di un appartamento, dalla forma geometrica irregolare, raggiungibile dalla scala comune coartata da struttura a volta. Gli affacci sono su chiostro interno, su spazi di altre proprietà e verso via Cialdini. Il terrazzo, ampio e ben conservato, su cui si affacciano una finestra e una porta finestra a sesto acuto di una delle stanze principali.

L'immobile ha mantenuto l'impianto dell'originario organismo edilizio dell'epoca costruttiva.

Gli interventi di miglioramento sismico post terremoto del 1997, hanno riguardato i rinforzi di alcune pareti dell'edificio, ma principalmente la ricostruzione della copertura in struttura lignea. La parte di appartamento coperta dal nuovo tetto, è stata lasciata senza il completamento delle finiture interne, i tramezzi in alzata sono incompleti e non raggiungono l'intradosso della copertura, mancano le parti di intonaco in prossimità del perimetro. L'altra porzione di appartamento, coperta dal solaio di un altro piano, è rimasta come in origine, con soffitti alti ed alcune ambienti con decorazioni a soffitto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fondazioni: in muratura dell'epoca costruttiva.
- Esposizione: affacci su più lati.
- Altezza interna: la parte ricostruita con la nuova copertura in legno a falde inclinate ha un'altezza interna variabile da ml. 3,10 a ml. 3,40, con altezze oltre i ml. 4 nel colmo. le altezze interne della parte con solai orizzontali sono in media alti circa m.3,10.
- Strutture verticali: l'edificio ha una struttura portante in muratura di mattoni pieni intonacata in altre parti con muratura a vista.
- Solai: i solai dei piani intermedi sono tipici dell'epoca costruttiva con soffitti incannucciati, mentre la restante

parte dell'appartamento ha il tetto con travi in legno su cordoli perimetrali in cemento armato e doghe di legno. In alcuni punti dell'appartamento sono stati rilevati dei degradi con rottura del sovrastante piano ligneo.

- Pareti esterne: parte intonacate, parte con mattone a vista.

- Pareti interne: intonacate e/o rivestite di carta. Nella parte di appartamento con la nuova copertura, mancano le opere di finitura a seguito del rifacimento del tetto, con i tramezzi non completamente ricostruiti fino alla quota d'intradosso della copertura.

- Infissi esterni ed interni: l'abitazione ha infissi in legno, vetro semplice, persiane in legno, tutte da restaurare. Interessanti le originarie aperture con arco a sesto acuto, che danno accesso al terrazzo annesso. Gli infissi interni sono prevalentemente quelli originari, da restaurare.

- Impianti: presente l'impianto di riscaldamento, non attivo, termosifoni prevalentemente in ghisa; gli impianti elettrici sono obsoleti e non a norma; gli impianti idraulici sono obsoleti e non funzionanti, alcuni sanitari dei bagni sono danneggiati. Presenti due camini interni. Uno dei camini non è collegato con la canna fumaria esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al sopralluogo l'immobile non era occupato. all'interno era accatastato vario materiale (catara, computer, mobilia di vario genere).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio, l'atto a rogito **** Omissis **** del 02/08/1979, trascritto l'11/08/1979 al n. 7062, non riguarda l'immobile oggetto di perizia. Pur essendo trascritto in parte manualmente e di difficile interpretazione. Si fa riferimento ad altri immobili acquistati dall'esecutato.

Dalla ricerche catastali per ricostruire la cronistoria dell'immobile, già dal 1972 l'esecutato risulta intestatario dell'immobile (e quindi in data anteriore all'atto del 02/08/1979, data dell'atto **** Omissis **** del 02/08/1979). Infatti, sulla scheda catastale deposita al NCEU il 27/09/1972 è indicato il nominativo dell'esecutato **** Omissis ****.

Seppur vero che il catasto non è probatorio, considerata l'epoca storica, fornisce la prova di una provenienza

risalente già dal 1972.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 29/04/2003
Reg. gen. 9224 - Reg. part. 1871
Quota: 1/1
Importo: € 310.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 207.000,00
Rogante: Pagliarecci Massimo
Data: 28/04/2003
N° repertorio: 40060
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 dpr 602/73 (ipoteca esattoriale)
Iscritto a Ancona il 23/11/2009
Reg. gen. 25564 - Reg. part. 6038
Quota: 1/1
Importo: € 1.128.193,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 564.096,64
Percentuale interessi: 6,836 %
Data: 23/11/2009
N° repertorio: 31711
- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso accertamento esecutivo e addebito
Iscritto a Ancona il 03/05/2016
Reg. gen. 7909 - Reg. part. 1309
Quota: 572657,08
Importo: € 572.657,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 286.328,54
Data: 02/05/2016
N° repertorio: 952
N° raccolta: 316
Note: Con atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate del 01/11/2021, l'Ade è creditrice nei confronti del contribuente **** Omissis **** la somma di euro 831.856,24 per credito ipotecario, come da iscrizioni ipotecarie reg.Part. 6038 e r.G. 25564 del 23/11/2009 - Reg. Part. 1309 e R.G. 7909 del 03/05/2016.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 20/10/2011

Reg. gen. 0 - Reg. part. 13971

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 19/08/2021

Reg. gen. 20355 - Reg. part. 13722

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della zona A2 di PRG -

Zona A2 - zona del centro storico di epoca 1600-1700 (art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione)

NTA: Art. 8.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

-Coperture : sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti in latero- cemento 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. E' vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto

-Prospetti : 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

-Strutture verticali ed orizzontali: 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

-Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, 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

- Volume fuori terra : è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica .

- Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti 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 potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio

Materiali : 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 comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere
Destinazioni d'uso: sono escluse quelle 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. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Elenco pratiche edilizie

- PE 9708133/2000 -prot. 16713/2000 - Modifica apertura e restauro facciata, Via Cialdini n. 56 - Concessione ad edificare n. 25 del 19/05/2000 presentata da **** Omissis ****; fine lavori del 22/08/2000;

- PE 9709377/2000 prot. 1166/2000 del 13/01/2000 opere interne singola unità immobiliare

- PE 9705784 restauro e risanamento conservativo progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi del D.C.D. 121/97, delegato alla presentazione progetto il sig. **** Omissis ****. Si tratta delle pratiche edilizia per usufruire dei contributi:

--a)conc. edilizia n. 22969 del 12/02/1999; variante n. 13762 del 31/05/2000;

--b)Deposito al S.D.OO.PP. prog. n. 2446/820 dell' 11/02/1999; variante al S.D.OO.PP. prog. 16283/2419 del 29/05/2000;

--c)inizio lavori 01/04/1999;

--d) perizia di assestamento del 01/06/2000 n. 2446/820

--e)ultimazione lavori del 03/06/2000, certificato ultimazione lavori e certificato di conformità dei lavori del 14/06/2000 con la conseguita agibilità dell'edificio,

--f) certificato di regolare esecuzione del 25/07/2000

--g) perizia tecnica di assestamento finale prot. 6139 del 20/02/2001 per correzione stato finale dei lavori

--h)certificato conformità dei lavori presentato alla Regione Marche del 01/06/2001

--i) documentazione integrativa per fine lavori prot. 26772 del 19/07/2001

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.



Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) dal raffronto fra i grafici del progetto depositato nell'ambito degli interventi legati al miglioramento sismico dell'edificio del 2001, l'appartamento era comunicante con un piccolo spazio di circa 3 mq dove è rappresentata una scala di collegamento con altri ambienti posti su un altro piano (mezzanino). Come da planimetria catastale, non esiste più la porta di comunicazione con la scaletta, poichè tale spazio non fa più parte dell'appartamento.

Dalle ricerche effettuate e dai fascicoli messi a disposizione dall'archivio delle pratiche edilizie del comune di Fabriano, inerenti l'immobile, non è stata reperita la pratica edilizia per lo scopero di tale piccolo spazio dall'appartamento. Tale difformità può essere regolarizzabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in difformità ed accertamento di conformità), con il pagamento di una sanzione amministrativa. Nella planimetria catastale attuale, tale spazio non fa più parte dell'appartamento.

Non sono stati resi disponibili i certificati di conformità dell'impianto termoidraulico ed elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia, non è costituito in condominio. Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, 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.

I beni sono considerati in un unico lotto in quanto trattasi di un unico appartamento.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 54, edificio U, scala U, piano 2°

Un appartamento di 6 vani, cucina, tre bagni, terrazzo a livello ed accessori, posto al piano secondo, avente accesso comune al piano terra da Via Cialdini n.54. Al piano rialzato è posta un'area scoperta (cavedio) con accesso dalla scala comune. Percorso di accesso: dall'ingresso comune da Via Cialdini n. 54, si sale la rampa di scale fino al pianerollo del p.2°, dove è posto l'ingresso esclusivo all'appartamento. L'immobile fa parte di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra, con appartamenti fino al terzo piano e locali vari al piano terra. Il tutto fa parte di un aggregato edilizio

storico, prevalentemente a destinazione residenziale, che si affaccia su una delle vie principali del centro storico di Fabriano. Nella zona sono presenti varie attività commerciali e servizi. L'immobile si trova a circa 150 metri da Piazza Garibaldi con ampi parcheggi e negozi e dove si svolge il mercato settimanale, è a circa 300 metri dalla Piazza del Comune (piazza principale di Fabriano) ed a circa km. 1 dalla stazione Ferroviaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 552, Sub. 4, Categoria A2, Graffato p.lla 553 sub14

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

Valore di stima del bene: € 167.276,00

L'immobile è stato valutato a libero mercato con il metodo di stima MCA, secondo gli standard internazionali di valutazione.

E' stata eseguita un'attenta indagine di mercato, per la ricerca di immobili comparabili.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile, della posizione centrale e del contesto nell'ambito del centro storico; l'assenza dell'ascensore, che comporta un lieve deprezzamento poichè l'appartamento è posto al secondo.

Sono state considerate le destinazioni come da stato dei luoghi, escludendo la superficie del cavedio di cui è dubbia la proprietà.

Sono stati decurtati i costi connessi alla pratica edilizia per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico, della comunicazione dell'appartamento con lo spazio dove è disegnata la scindicativo da decurtare dalla valutazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Enrico Cialdini n. 54, edificio U, scala U, piano 2°	220,10 mq	760,00 €/mq	€ 167.276,00	100,00%	€ 167.276,00
Valore di stima:					€ 167.276,00

Valore di stima: € 167.276,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: deprezzamento per assenza ascensore (livello di piano 2°)	2,00	%
Altro: Spese presunte connesse alla regolarizzazione opere interne all'immobile	2000,00	€

Valore finale di stima: € 161.930,48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono state considerate le destinazioni come da stato dei luoghi, escludendo la superficie del cavedio di cui è dubbia la proprietà.

Sono stati decurtati i costi indicativi connessi alla pratica edilizia per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico, della comunicazione dell'appartamento con lo spazio dove è disegnata la scindicativo da decurtare dalla valutazione).

Si è considerata la decurtazione per l'incidenza dovuta all'assenza dell'ascensore per un immobile posto al piano secondo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla valutazione dell'immobile è stata applicata una decurtazione per tenere conto di:

- l'ubicazione al secondo piano in un edificio senza ascensore;
- i costi per la presentazione della pratica edilizia a sanatoria per lo scorporo della piccola porzione annessa ad altra unità immobiliare.

Invece costi di completamento delle opere interne della parte oggetto di degli interventi di ricostruzione della copertura falde inclinate sono stati già considerando il coefficiente di destinazione ridotto rispetto a quello di un'abitazione standard.

Nella valutazione non si è tenuto conto della superficie del cavedio, in quanto è dubbia la provenienza (l'atto di provenienza acquisito citato nella certificazione notarile, fa riferimento all'acquisto di un'altra proprietà immobiliare da parte dell'esecutato).



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.

Sassoferrato, li 21/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Manieri Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - A1 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 21/09/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A2 - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A3 - PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1972, VCA SUB SOPPRESSI
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - A4 - ESTRATTO MAPPA, ELENCO IMMOBILI



- ✓ N° 1 Google maps - B1 - INQUADRAMENTO DA GOOGLE
- ✓ N° 1 Foto - B2 - FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - B3 MISURE STATO LUOGHI
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C1 - PROGETTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - C2 - STRALCIO PRG + NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - C3 - ACCESSO ATTI DEL COMUNE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - D1 - ATTO DEL 1979
- ✓ N° 1 Altri allegati - D2 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E1 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E2 - VERBALE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - F1 - INVIO ALLE PARTI
- ✓ N° 1 Altri allegati - F2 - PERIZIA PRIVACY

