

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dubbini Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	10



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2022 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 403.161,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21.....	26



INCARICO

All'udienza del 05/09/2022, il sottoscritto Ing. Dubbini Sara, con studio in Via Pisacane, 17/C - 60027 - Osimo (AN), email saradubbini@gmail.com;saradubbini@tiscali.it, PEC sara.dubbini@ingpec.eu, Tel. 339 4470810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21 (Coord. Geografiche: 43.33202431613188, 12.889100465846145)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21 (Coord. Geografiche: 43°19'54.4"N 12°53'21.4"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il fabbricato è una ex casa colonica presumibilmente databile ai primi del 1900, sita nel Comune di Fabriano, in località Civita, in posizione panoramica, immersa nel verde e con rare ed isolate costruzioni nelle vicinanze. L'edificio è inserito in una corte di proprietà esclusiva, che lo circonda su tre lati e alla quale si accede attraverso un cancello automatizzato. Per il quarto lato l'edificio si trova in adiacenza ad un manufatto di altra proprietà. La casa si sviluppa su due piani, di cui uno seminterrato, con un terrapieno sui due lati in direzione N/O-S/O. Al di sopra di tale terrapieno si trova un'area pavimentata e terrazzata a servizio dell'abitazione. Esiste anche un sottotetto non accessibile, che occupa, in pianta, solo una porzione del fabbricato. I due piani dell'abitazione sono collegati internamente da una scala. Esternamente, al piano seminterrato si accede dalla corte esclusiva tramite un portone posto nel prospetto principale del fabbricato, lato N/E. Al piano terra si accede invece, oltre che internamente tramite la suddetta scala di collegamento, tramite una porta vetrata posta nel retrospetto o dalla porta finestra che affaccia sul terrazzo della zona pranzo. Nonostante la posizione isolata, l'edificio si trova a pochi chilometri dal centro di Fabriano e, di conseguenza, dai principali servizi e vie di comunicazione.

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



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il bene in oggetto, sito a Fabriano, in Località Civita, è un fabbricato adibito a magazzino, anch'esso databile presumibilmente ai primi del 1900. E' inserito e vi si accede dalla medesima corte di proprietà esclusiva della debitrice nella quale si trova anche l'abitazione che compone il lotto unico di vendita. L'edificio è stato realizzato sfruttando l'esistente pendenza del terreno ed è quindi posizionato su un terrapieno naturale.



Il manufatto si trova in una zona isolata, panoramica e ricca di verde ma, allo stesso tempo, a poca distanza dal centro abitato di Fabriano e dai principali servizi e vie di comunicazione.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

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)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

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)



CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il bene, inserito all'interno di una corte esclusiva, confina su tutti i lati con quest'ultima tranne che per una piccola porzione sul lato N/O, in cui si trova in aderenza ad un altro fabbricato di diversa proprietà.

La corte che circonda il fabbricato confina a Sud e ad Ovest con terreni di proprietà dell'esecutata, a Est con un fabbricato di cui l'esecutata possiede una quota di proprietà, mentre a Nord con un fabbricato circondato da corte di diversa proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il bene è inserito all'interno della corte graffata di proprietà esclusiva. Confina con quest'ultima per la parte N/O - N/E mentre, per la restante porzione, confina con un terreno di proprietà della stessa debitrice.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	18,46 mq	26,60 mq	0,20	5,32 mq	2,75 m	S1
Abitazione	92,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	2,57 m	S1
Centrale termica	3,33 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,63 m	S1
Abitazione	200,34 mq	209,00 mq	1,00	209,00 mq	2,65 m	T
Ripostiglio	17,70 mq	22,40 mq	0,20	4,48 mq	2,92 m	T
Terrazzo	10,30 mq	10,30 mq	0,25	2,58 mq	0,00 m	T
Corte graffata	590,00 mq	590,00 mq	0,10	59,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				400,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,38 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate nel precedente schema sono state calcolate come altezze medie tra quelle presenti nei diversi ambienti.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	110,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Data la presenza, nel fabbricato, di numerose altezze interne diverse tra loro, non è stato possibile inserire, nello schema sovrastante, un valore univoco di tale parametro.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2011 al 28/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 749, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 11 Rendita € 1.022,58 Piano S1-T
Dal 28/03/2012 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 749, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12,5 Superficie catastale 357 mq Rendita € 1.162,03 Piano S1-T
Dal 01/02/2021 al 15/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 749, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 12,5 Superficie catastale 357 mq Rendita € 1.162,03 Piano S1-T



I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

L'attuale sub 6 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili originari, identificati al Catasto Fabbricati come:

Foglio 135 Mappale 749 Sub 1-2-4; Foglio 135 Mappale 1096.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 749, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 120 Superficie catastale 110 mq Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 749, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 120 Superficie catastale 110 mq Rendita € 123,95 Piano T-1
Dal 01/02/2021 al 10/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 135, Part. 749, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 120 Superficie catastale 110 mq Rendita € 123,95 Piano T-1

I titolari reali corrispondono ai titolari catastali.

L'attuale sub 7 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili originari, identificati al Catasto Fabbricati come:

Foglio 135 Mappale 749 Sub 1-2-4; Foglio 135 Mappale 1096.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	749	6		A2	7	12,5	357 mq	1162,03 €	S1-T	Mappale 749

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	135	749	7		C2	4	120	110 mq	123,95 €	T-1	Mappale 749

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il fabbricato è una ex casa colonica, presumibilmente databile nei primi anni del 1900.

Essa è stata oggetto, negli anni, di lavori di manutenzione straordinaria (1999) e di altre migliorie a carico delle finiture interne e degli impianti tecnologici. Non è stata reperita alcuna documentazione riguardante interventi alle strutture portanti, verticali ed orizzontali. Il solaio di interpiano è presumibilmente realizzato in ferro e laterizio (dato desunto dalla relazione tecnica di una pratica edilizia agli atti del Comune di Fabriano) ma tale struttura non è visibile in quanto è presente un controsoffitto. Il solaio di copertura e quello di sottotetto, entrambi in legno, realizzati con travi uso fiume, travicelli e pannelle in laterizio, per le porzioni visibili ad occhio nudo non presentano problematiche evidenti. La struttura portante, in muratura di mattoni pieni ed intonacata sia all'interno che all'esterno, non presenta alla vista lesioni e crepe significative. E' visibile una fessurazione nella parete divisoria in forati, a carattere non portante, tra cucina e wc al piano terra.

Nella parte seminterrata l'intonaco presenta alcuni segni di umidità dovuta sicuramente alla presenza del terrapieno a tergo.

Segni di umidità di risalita ed infiltrazioni di acqua dalla copertura in legno, sono riscontrabili anche nel manufatto esterno adibito a ripostiglio/legnaia posto nel retrospetto a piano terra.

Tutto quanto premesso e per quanto visibile da un sopralluogo visivo, lo stato conservativo dell'abitazione è da considerarsi molto buono, le finiture sono di pregio e sono stati mantenuti, per la maggior parte, i materiali originari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21



Il bene è stato oggetto di manutenzione delle facciate esterne, che risultano tinteggiate, e di parte della copertura. E' evidente, infatti, la sostituzione di alcuni elementi lignei che appaiono di epoca recente e del manto in coppi che, per alcune porzioni, risultano nuovi.

Per il resto, la struttura portante, sia orizzontale che verticale, è allo stato originario e versa in condizioni strutturali precarie, ciò dovuto anche al fatto che buona parte delle murature è realizzata in mattoni forati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il fabbricato è inserito all'interno di una corte esclusiva, pertanto non ci sono parti comuni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il fabbricato è inserito nella medesima corte graffata dell'altro bene componente il lotto unico di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il fabbricato oggetto di perizia è una ex casa colonica risalente ai primi del 1900. Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni pieni intonacata da entrambi i lati. Il solaio di interpiano, secondo quanto descritto in una pratica edilizia del 1999, è presumibilmente in ferro e laterizio ma non è visibile per la presenza di controsoffitto. Il solaio di sottotetto, presente solo in una porzione della pianta del fabbricato, e quello di copertura, a due falde spioventi, sono invece in legno a doppia orditura, con travi principali e travicelli uso fiume e sovrastanti pianelle in laterizio. Il manto di copertura è in coppi, alcuni dei quali, data la diversa colorazione, risultano sostituiti in tempi recenti.

L'edificio si snoda su due piani, di cui uno seminterrato su due lati più un sottotetto non accessibile.

Le pavimentazioni interne del piano seminterrato sono in parquet in tutta la zona taverna e nella camera da letto e in ceramica nel bagno, nella zona ingresso e come rivestimento dei gradini della scala interna di collegamento con il piano superiore. Al piano terra è presente la stessa ceramica nella zona ingresso (veranda chiusa). La zona soggiorno/pranzo presenta una pavimentazione in cotto, proseguendo con il parquet in cucina e nella zona notte. Ceramica per i due bagni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Sono presenti due camini a legna, uno al piano seminterrato nella zona taverna ed uno al piano terra nella zona soggiorno/pranzo, aperto su due lati, mentre nella zona soggiorno è installata una stufa d'epoca.

Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro e quelli esterni sono costituiti da sportelloni e persiane in legno, non presenti in tutte le finestre. Le porte interne ed esterne sono anch'esse in legno.

Il bene, libero su tre lati, è circondato da una corte di proprietà esclusiva a cui si accede tramite un cancello automatico.

Al piano seminterrato, sul lato destro rispetto alla porta d'ingresso, è presente un locale, a cui si accede dall'interno, utilizzato come ripostiglio e locale caldaia. Altra piccola centrale termica è adiacente a detto locale ma con accesso dall'esterno. Al piano terra, invece, in aderenza alla zona di ingresso, è posizionato un piccolo manufatto sempre in muratura portante e copertura in legno, diviso in due ambienti, utilizzato come legnaia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Il fabbricato è un manufatto con struttura portante in muratura, parte in mattoni pieni e parte in mattoni forati. Il solaio di copertura è in legno, con travi e travicelli uso fiume e coppi posizionati a canale direttamente al di sopra di questi ultimi. Per una porzione del fabbricato, lato N/E, esiste anche un solaio di interpiano, anch'esso con doppia orditura di travi e travicelli in legno uso fiume e sovrastanti piastrelle in laterizio. Le strutture portanti in legno risultano in parte sostituite con elementi di materiale più recente. E' evidente anche la presenza di piastrelle in laterizio nuove.

Il manto di copertura è in coppi, anch'essi per buona parte sostituiti.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, in pessime condizioni, come pure le due porte di ingresso.

La pavimentazione interna è parte in cemento battuto, parte in mattoni.

Non esistono impianti termico e idrico. Esiste invece l'impianto elettrico per l'illuminazione interna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

L'immobile risulta libero

Il bene è utilizzato dalla debitrice come magazzino/deposito di pertinenza dell'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1998 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesare Ottoni	18/11/1998	375	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/12/1998	19327	12301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/02/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	02/05/2022	10441	6831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Jesi	29/04/2022	106321	88888		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1998 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Ottoni	18/11/1998	375	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	10/12/1998	19327	12301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	11/08/2021	20054	13557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Jesi	29/04/2022	10441	6831



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 12/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Ancona il 25/11/2010
Reg. gen. 25915 - Reg. part. 5962
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte- Accettazione eredità con beneficio di inventario**
Trascritto a Ancona il 11/08/2021
Reg. gen. 20054 - Reg. part. 13557
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Jesi il 03/05/2022
Reg. gen. 10441 - Reg. part. 6831
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 11/07/2022
Reg. gen. 17652 - Reg. part. 11557
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di 94€ come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi alla conservatoria sono così suddivisi:



€ 59 per l'imposta di bollo;
0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;
€ 35 per la tassa ipotecaria.

I costi per la cancellazione del pignoramento immobiliare sono invece i seguenti:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 12/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Ancona il 25/11/2010
Reg. gen. 25915 - Reg. part. 5962
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte- Accettazione eredità con beneficio di inventario**
Trascritto a Ancona il 11/08/2021
Reg. gen. 20054 - Reg. part. 13557
- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Jesi il 03/05/2022
Reg. gen. 10441 - Reg. part. 6831
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 11/07/2022
Reg. gen. 17652 - Reg. part. 11557
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di 94€ come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi alla conservatoria sono così suddivisi:

€ 59 per l'imposta di bollo;
0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;
€ 35 per la tassa ipotecaria.

I costi per la cancellazione del pignoramento immobiliare sono invece i seguenti:
€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, i fabbricati sono inseriti nella zona omogenea C5 "Zone residenziali rade", disciplinate dall'art. 18.1 delle N.T.A., di seguito riportato:

ART. 18.1 - ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" - B5 - C5

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

Le destinazioni sono previste dall'Art. 18.

Gli indici edilizi sono i seguenti :

IF = SP / SL = 0.15

IK = SC / SL = 0.15

SL Min. = 1200 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

DS min.

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

b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;

c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

DC = 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito;

DE = 10.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito;

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

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

Costruzioni accessori : sono consentite, fermo restando l'IF=0.15 e l'IK=0.15; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, i fabbricati sono inseriti nella zona omogenea C5 "Zone residenziali rade", disciplinate dall'art. 18.1 delle N.T.A., di seguito riportato:

ART. 18.1 - ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" - B5 - C5

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



Le destinazioni sono previste dall'Art. 18.

Gli indici edilizi sono i seguenti :

IF = SP / SL = 0.15

IK = SC / SL = 0.15

SL Min. = 1200 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

DS min.

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

b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;

c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

DC = 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito;

DE = 10.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito;

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

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

Costruzioni accessori : sono consentite, fermo restando l'IF=0.15 e l'IK=0.15; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Lo stato di fatto del fabbricato risulta legittimato dalle seguenti autorizzazioni edilizie:

- D.I.A. prot. n.06906 del 05/03/1999: l'oggetto della pratica risultano essere opere di risanamento conservativo consistenti nella realizzazione di una scala interna e nella realizzazione o spostamento di tramezzi interni.

- PE/9728270/2017: Permesso a costruire in sanatoria a seguito di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 per ampliamento e modifica di utilizzo vani di abitazione unifamiliare.

La pratica di sanatoria non risulta conclusa con la richiesta di agibilità, che è quindi mancante.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fabriano è stata anche reperita una pratica di condono edilizio, il CE/2377/1986. Tale pratica fu presentata nel 1986 da **** Omissis ****, a suo tempo proprietaria del bene oggetto di perizia ma anche di altri immobili siti nella zona collinare denominata Civita. Il condono interessa infatti diversi immobili di diversi mappali catastali ad oggi soppressi. Alla sottoscritta sono stati forniti tutti i documenti presenti in suddetta pratica, che consistono di fatto nelle integrazioni presentate nell'anno 2000, in particolare la dichiarazione dei vincoli esistenti nell'area e i certificati di idoneità statica. Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto, il condono riguardava l'ampliamento e la variazione della destinazione d'uso del fabbricato.

Da quanto in possesso non è possibile affermare se tale condono sia stato perfezionato con il rilascio della

concessione edilizia in sanatoria.

Tra gli altri atti presenti in Comune, risulta anche la PE/9723763/2012, riguardante la comunicazione di attività di edilizia libera per impianti energetici da fonti rinnovabili su fabbricati esistenti o loro aree di pertinenza. Trattasi dell'installazione di un impianto fotovoltaico in aderenza alla copertura del fabbricato. In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che tale intervento non è stato realizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi attuale corrisponde con quanto rappresentato nell'ultimo progetto edilizio, che risulta essere il Permesso a Costruire in Sanatoria.

L'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato è stato redatto dalla sottoscritta CTU e verrà inserito tra gli allegati della perizia di stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unica autorizzazione edilizia reperita a carico del fabbricato in questione è la PE/9707024/1999 che ha come oggetto la "Demolizione con ricostruzione fedele di un accessorio con realizzazione di un garage interrato al servizio dell'abitazione in loc. Civita 43, Comune di Fabriano".

Dal sopralluogo effettuato si è potuto evincere che tali lavori non sono stati realizzati e che il bene, esclusa la tinteggiatura delle facciate esterne e la manutenzione del solo manto di copertura, è rimasto nelle condizioni originarie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto in quanto il fabbricato è sprovvisto di impianto termico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 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.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21

Il fabbricato è una ex casa colonica presumibilmente databile ai primi del 1900, sita nel Comune di Fabriano, in località Civita, in posizione panoramica, immersa nel verde e con rare ed isolate costruzioni nelle vicinanze. L'edificio è inserito in una corte di proprietà esclusiva, che lo circonda su tre lati e alla quale si accede attraverso un cancello automatizzato. Per il quarto lato l'edificio si trova in adiacenza ad un manufatto di altra proprietà. La casa si sviluppa su due piani, di cui uno seminterrato, con un terrapieno sui due lati in direzione N/O-S/O. Al di sopra di tale terrapieno si trova un'area pavimentata e terrazzata a servizio dell'abitazione. Esiste anche un sottotetto non accessibile, che occupa, in pianta, solo una porzione del fabbricato. I due piani dell'abitazione sono collegati internamente da una scala. Esternamente, al piano seminterrato si accede dalla corte esclusiva tramite un portone posto nel prospetto principale del fabbricato, lato N/E. Al piano terra si accede invece, oltre che internamente tramite la suddetta scala di collegamento, tramite una porta vetrata posta nel retrospetto o dalla porta finestra che affaccia sul terrazzo della zona pranzo. Nonostante la posizione isolata, l'edificio si trova a pochi chilometri dal centro di Fabriano e, di conseguenza, dai principali servizi e vie di comunicazione.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 749, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Mappale 749
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 380.361,00

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento 575/2013/UE). Da ricerche effettuate nei siti internet specializzati nel mercato immobiliare e da indagini dirette presso agenzie immobiliari della zona, sono stati rinvenuti elementi comparabili per beni simili nella zona urbanistica di interesse. Si è scelto quindi di procedere con il metodo del confronto del mercato che risulta essere "il più diretto e sistematico per stimare il valore" (Rif. Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015 - Nota esplicativa 1 - Metodo del confronto di mercato). In particolare viene utilizzato il Market Comparison Approach (MCA) il quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (Rif. Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, Capitolo 8, Allegato D, Nota 2.1). Il metodo MCA è composto dai seguenti documenti:

- Parametri del segmento di mercato: Riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto (comparabili);
 - Tabella dei dati: Contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto) e degli immobili di confronto (comparabili) per i quali vengono riportati il prezzo di mercato e la data di rilevazione;
 - Tabella dei prezzi marginali: Riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica;
 - Tabella di valutazione: Riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto;
 - Sintesi conclusiva e risultati della stima: Riporta i dati numerici relativi alle caratteristiche qualitative nella matrice dei coefficienti; i prezzi corretti della tabella di valutazione nel vettore dei prezzi; il valore di mercato incognito del soggetto ed i prezzi marginali incogniti nel vettore di stima.
- I risultati della stima sono il valore di mercato dell'immobile da valutare ed i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21

Il bene in oggetto, sito a Fabriano, in Località Civita, è un fabbricato adibito a magazzino, anch'esso databile presumibilmente ai primi del 1900. E' inserito e vi si accede dalla medesima corte di proprietà esclusiva della debitrice nella quale si trova anche l'abitazione che compone il lotto unico di vendita. L'edificio è stato realizzato sfruttando l'esistente pendenza del terreno ed è quindi posizionato su un terrapieno naturale. Il manufatto si trova in una zona isolata, panoramica e ricca di verde ma, allo stesso tempo, a poca distanza dal centro abitato di Fabriano e dai principali servizi e vie di comunicazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 749, Sub. 7, Categoria C2, Graffato Mappale 749
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 22.800,00

Per la stima del bene in oggetto, non è stato possibile applicare il metodo MCA (Market Comparison Approach), in quanto non sono stati reperiti immobili simili da utilizzare come comparabili. Si è proceduto, pertanto, considerando il bene come magazzino di pertinenza dell'abitazione. Di conseguenza, al valore unitario di 950,00 €/mq utilizzato per la stima dell'abitazione, si è applicato un



coefficiente di ragguglio 0,20, che ha fornito il valore di 190,00 €/mq.

Tale valore tiene in considerazione sia la vetustà del fabbricato che le scarse condizioni manutentive ma anche il potenziale valore dell'area di sedime per futuri utilizzi, previa demolizione e ricostruzione o ristrutturazione pesante.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Fabriano (AN) - Via Civita, 21	400,38 mq	950,00 €/mq	€ 380.361,00	100,00%	€ 380.361,00
Bene N° 2 - Magazzino Fabriano (AN) - Via Civita, 21	120,00 mq	190,00 €/mq	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
				Valore di stima:	€ 403.161,00

Valore di stima: € 403.161,00

Valore finale di stima: € 403.161,00



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.

Osimo, li 17/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Dubbini Sara



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo e ricevuta
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Bene n. 1 - Visura catastale, planimetria catastale e stralcio mappa catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Bene n. 2 - Visura catastale, planimetria catastale e stralcio mappa catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Bene n.1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Bene n.2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Bene n.1 - Titoli edilizi
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati - Bene n.1 - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia epurata dei dati sensibili



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21

Il fabbricato è una ex casa colonica presumibilmente databile ai primi del 1900, sita nel Comune di Fabriano, in località Civita, in posizione panoramica, immersa nel verde e con rare ed isolate costruzioni nelle vicinanze. L'edificio è inserito in una corte di proprietà esclusiva, che lo circonda su tre lati e alla quale si accede attraverso un cancello automatizzato. Per il quarto lato l'edificio si trova in adiacenza ad un manufatto di altra proprietà. La casa si sviluppa su due piani, di cui uno seminterrato, con un terrapieno sui due lati in direzione N/O-S/O. Al di sopra di tale terrapieno si trova un'area pavimentata e terrazzata a servizio dell'abitazione. Esiste anche un sottotetto non accessibile, che occupa, in pianta, solo una porzione del fabbricato. I due piani dell'abitazione sono collegati internamente da una scala. Esternamente, al piano seminterrato si accede dalla corte esclusiva tramite un portone posto nel prospetto principale del fabbricato, lato N/E. Al piano terra si accede invece, oltre che internamente tramite la suddetta scala di collegamento, tramite una porta vetrata posta nel retrospetto o dalla porta finestra che affaccia sul terrazzo della zona pranzo. Nonostante la posizione isolata, l'edificio si trova a pochi chilometri dal centro di Fabriano e, di conseguenza, dai principali servizi e vie di comunicazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 749, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Mappale 749 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, i fabbricati sono inseriti nella zona omogenea C5 "Zone residenziali rade", disciplinate dall'art. 18.1 delle N.T.A., di seguito riportato: ART. 18.1 - ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" - B5 - C5 Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 18. Gli indici edilizi sono i seguenti : IF = SP / SL = 0.15 IK = SC / SL = 0.15 SL Min. = 1200 mq. H max = 7.50 ml. misurata a valle DS min. a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00. DC = 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito; DE = 10.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito; Per quanto concerne la distanza DS min. , DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B" , in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza DS min. potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a). Costruzioni accessori : sono consentite, fermo restando l'IF=0.15 e l'IK=0.15; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Civita, 21

Il bene in oggetto, sito a Fabriano, in Località Civita, è un fabbricato adibito a magazzino, anch'esso databile presumibilmente ai primi del 1900. E' inserito e vi si accede dalla medesima corte di proprietà esclusiva della debitrice nella quale si trova anche l'abitazione che compone il lotto unico di vendita. L'edificio è stato realizzato sfruttando l'esistente pendenza del terreno ed è quindi posizionato su un terrapieno naturale. Il manufatto si trova in una zona isolata, panoramica e ricca di verde ma, allo stesso



tempo, a poca distanza dal centro abitato di Fabriano e dai principali servizi e vie di comunicazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 749, Sub. 7, Categoria C2, Graffato Mappale 749 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, i fabbricati sono inseriti nella zona omogenea C5 "Zone residenziali rade", disciplinate dall'art. 18.1 delle N.T.A., di seguito riportato: ART. 18.1 - ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" - B5 - C5 Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 18. Gli indici edilizi sono i seguenti : IF = SP / SL = 0.15 IK = SC / SL = 0.15 SL Min. = 1200 mq. H max = 7.50 ml. misurata a valle DS min. a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00. DC = 5.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito; DE = 10.00 ml. salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito; Per quanto concerne la distanza DS min. , DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B" , in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza DS min. potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a). Costruzioni accessori : sono consentite, fermo restando l'IF=0.15 e l'IK=0.15; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

Prezzo base d'asta: € 403.161,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 403.161,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Civita, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 749, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Mappale 749	Superficie	400,38 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato è una ex casa colonica, presumibilmente databile nei primi anni del 1900. Essa è stata oggetto, negli anni, di lavori di manutenzione straordinaria (1999) e di altre migliorie a carico delle finiture interne e degli impianti tecnologici. Non è stata reperita alcuna documentazione riguardante interventi alle strutture portanti, verticali ed orizzontali. Il solaio di interpiano è presumibilmente realizzato in ferro e laterizio (dato desunto dalla relazione tecnica di una pratica edilizia agli atti del Comune di Fabriano) ma tale struttura non è visibile in quanto è presente un controsoffitto. Il solaio di copertura e quello di sottotetto, entrambi in legno, realizzati con travi uso fiume, travicelli e pannelle in laterizio, per le porzioni visibili ad occhio nudo non presentano problematiche evidenti. La struttura portante, in muratura di mattoni pieni ed intonacata sia all'interno che all'esterno, non presenta alla vista lesioni e crepe significative. E' visibile una fessurazione nella parete divisoria in forati, a carattere non portante, tra cucina e wc al piano terra. Nella parte seminterrata l'intonaco presenta alcuni segni di umidità dovuta sicuramente alla presenza del terrapieno a tergo. Segni di umidità di risalita ed infiltrazioni di acqua dalla copertura in legno, sono riscontrabili anche nel manufatto esterno adibito a ripostiglio/legnaia posto nel retroprospetto a piano terra. Tutto quanto premesso e per quanto visibile da un sopralluogo visivo, lo stato conservativo dell'abitazione è da considerarsi molto buono, le finiture sono di pregio e sono stati mantenuti, per la maggior parte, i materiali originari.</p>		
Descrizione:	<p>Il fabbricato è una ex casa colonica presumibilmente databile ai primi del 1900, sita nel Comune di Fabriano, in località Civita, in posizione panoramica, immersa nel verde e con rare ed isolate costruzioni nelle vicinanze. L'edificio è inserito in una corte di proprietà esclusiva, che lo circonda su tre lati e alla quale si accede attraverso un cancello automatizzato. Per il quarto lato l'edificio si trova in adiacenza ad un manufatto di altra proprietà. La casa si sviluppa su due piani, di cui uno seminterrato, con un terrapieno sui due lati in direzione N/O-S/O. Al di sopra di tale terrapieno si trova un'area pavimentata e terrazzata a servizio dell'abitazione. Esiste anche un sottotetto non accessibile, che occupa, in pianta, solo una porzione del fabbricato. I due piani dell'abitazione sono collegati internamente da una scala. Esternamente, al piano seminterrato si accede dalla corte esclusiva tramite un portone posto nel prospetto principale del fabbricato, lato N/E. Al piano terra si accede invece, oltre che internamente tramite la suddetta scala di collegamento, tramite una porta vetrata posta nel retroprospetto o dalla porta finestra che affaccia sul terrazzo della zona pranzo. Nonostante la posizione isolata, l'edificio si trova a pochi chilometri dal centro di Fabriano e, di conseguenza, dai principali servizi e vie di comunicazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Civita, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 135, Part. 749, Sub. 7,	Superficie	120,00 mq



	Categoria C2, Graffato Mappale 749		
Stato conservativo:	Il bene è stato oggetto di manutenzione delle facciate esterne, che risultano tinteggiate, e di parte della copertura. E' evidente, infatti, la sostituzione di alcuni elementi lignei che appaiono di epoca recente e del manto in coppi che, per alcune porzioni, risultano nuovi. Per il resto, la struttura portante, sia orizzontale che verticale, è allo stato originario e versa in condizioni strutturali precarie, ciò dovuto anche al fatto che buona parte delle murature è realizzata in mattoni forati.		
Descrizione:	Il bene in oggetto, sito a Fabriano, in Località Civita, è un fabbricato adibito a magazzino, anch'esso databile presumibilmente ai primi del 1900. E' inserito e vi si accede dalla medesima corte di proprietà esclusiva della debitrice nella quale si trova anche l'abitazione che compone il lotto unico di vendita. L'edificio è stato realizzato sfruttando l' esistente pendenza del terreno ed è quindi posizionato su un terrapieno naturale. Il manufatto si trova in una zona isolata, panoramica e ricca di verde ma, allo stesso tempo, a poca distanza dal centro abitato di Fabriano e dai principali servizi e vie di comunicazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FABRIANO (AN) - VIA CIVITA, 21



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Ancona il 25/11/2010
Reg. gen. 25915 - Reg. part. 5962
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 11/07/2022
Reg. gen. 17652 - Reg. part. 11557
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

