

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lombardi Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	10

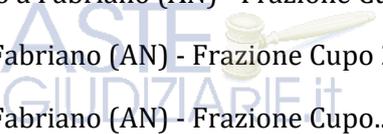


Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	17





Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2022 del R.G.E.	32
Lotto Unico	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21.....	34
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo.....	35



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Lombardi Federico, con studio in Corso Matteotti, 57 - 60033 - Chiaravalle (AN), email geom.lombardifede@libero.it, PEC federico.lombardi@geopec.it, Tel. 333 3980294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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) - Frazione Cupo 21
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Appartamento su edificio monofamiliare abbinato, sviluppato al piano rialzato oltre alla cantina pertinenziale al piano meniterrato, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Fa parte del bene inoltre una piccola corte esclusiva non delimitata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Locale magazzino/legnaia posto ai piani terra e primo senza accesso carrabile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Locale magazzino e ripostiglio sviluppato al piano terra ed in pessime condizioni di manutenzione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Locale autorimessa in cattivo stato di manutenzione e con corpo aggiunto in aderenza abusivo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Frustolo di terreno intercluso con qualità seminativo di dimensioni irregolari ed esposto ad ovest. Attualmente non sono in atto colture.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - Frazione Cupo 21

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 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) - FRAZIONE CUPO 21

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 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) - FRAZIONE CUPO 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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

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° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

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° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

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 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile confina con strada pubblica su due lati, il terzo lato è in aderenza con proprietà dell'esecutato di cui al bene n. 2 e l'ultimo lato confina con terreno di altra proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile confina con strada pubblica, due lati in aderenza di cui uno con proprietà dell'esecutato e l'ultimo lato confina con terreno di altra proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile confina con fondo agricolo e autorimessa in aderenza entrambi di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile confina con fondo agricolo e magazzino in aderenza entrambi di proprietà dell'esecutato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	0,00 m	T
Cantina	83,00 mq	98,00 mq	0,25	24,50 mq	0,00 m	S1
Cortile	17,00 mq	17,00 mq	0,10	1,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	39,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	0,00 m	
Magazzino	39,00 mq	47,00 mq	0,6	28,20 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	75,20 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	75,20 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie il piano terra viene ridotto a causa della modesta altezza.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	
Magazzino	9,00 mq	11,00 mq	0,75	8,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,25 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie il locale ripostiglio viene ridotto a causa della modesta altezza.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	614,00 mq	614,00 mq	1	614,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				614,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				614,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	262	1		A3	3	7	135 mq	310,91 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale di primo impianto datata 1993 è stato eliminato parte del divisorio ingresso/soggiorno ed è stato realizzato un cucinino. Per la regolarizzazione è necessaria una denuncia di variazione catastale quantificata nel paragrafo di valutazione. Esternamente la tettoia posta a protezione dell'ingresso dovrà essere rimossa poichè non regolare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	91	538			C2	1	78		48,34 €	T	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	540			C2	1	18	21 mq	11,16 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	452			C6	3	18	25 mq	37,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
91	539				Seminativo arborato	6	614 mq	0,63 €	0,48 €	

Corrispondenza catastale

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

Allo stato attuale il terreno non è coltivato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile presenta un cedimento del primo solaio nella zona cucina e pertanto non è stato possibile verificare in quanto il proprietario lo ha circoscritto con del nastro segnaletico asserendo la pericolosità della porzione circoscritta.

La piccola tettoia posta all'ingresso dell'abitazione deve essere rimossa in quanto non esiste titolo edilizio e non è presente nella planimetria catastale datata 1993.

Le piccole modifiche interne possono essere sanate urbanisticamente e catastalmente con un importo complessivo di circa 3.310,00 € che saranno detratte dal valore finale del bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Non è stato possibile accedere internamente all'immobile poichè le serrature erano bloccate, si è visionato il solo piano terra dalla finestra esterna.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile in argomento presenta un corpo aggiunto tipo pergolato in legno che dovrà essere rimosso poichè privo di titolo autorizzativo e non è presente nella planimetria catastale del 1973.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile risulta in cattivo stato conservativo con impianto termico non funzionante, infissi in cattivo stato di manutenzione e pavimenti e rivestimenti del bagno sono in monocottura e in stato conservativo mediocre.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Per quanto si è potuto osservare l'immobile al piano terra risulta allo stato grezzo dove sono visibili i segni dell'intervento realizzato nel post-sisma del 1997. Il piano primo non è stato possibile visionarlo. Esternamente si presenta in buone condizioni come anche gli infissi esterni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Trattasi di manufatto in muratura in cattivo stato di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile oggetto di stima è composto da un edificio in muratura portante e solai in legno, la copertura è del tipo a capanna. Gli infissi esterni sono in legno. Internamente sono presenti gli impianti tecnologici ma quello di riscaldamento non è funzionante poichè riferisce l'esecutato che la caldaia posta al piano cantina, è non funzionante da anni. Attualmente il riscaldamento avviene per mezzo di una stufa a pellet posta nel soggiorno mentre per l'acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico posto nel bagno. L'impianto elettrico e quello idrico sono presenti e funzionanti.

Essendo un edificio singolo non sono presenti dotazioni condominiali.

Il solaio del piano terra è parzialmente pericolante nella zona cucina come riferisce l'esecutato ed alla data del sopralluogo era delimitato con nastro segnaletico.

Le condizioni generali di manutenzione sono mediocri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile oggetto di stima è composto da un edificio in muratura portante e solaio di piano in laterocemento, la copertura è del tipo a capanna. Gli infissi esterni sono in legno. Il piano terra è allo stato grezzo e privo di impianti mentre il piano primo non è stato visionato per inaccessibilità.

Le condizioni generali di manutenzione esterne sono buone.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile è un manufatto in muratura con copertura in coppi, viste le caratteristiche e l'ubicazione si ritiene che sia nato come magazzino a servizio del terreno circostante come ricovero attrezzi e realizzato in epoche differenti. Le altezze interne sono modeste.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile è un manufatto in muratura con copertura in coppi. Le altezze interne sono modeste. La struttura addossata in legno non è urbanisticamente regolare.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1998 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/10/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano	07/04/1999	47	525
		Dal 20/10/1998 al 03/04/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2006 al 09/04/2012	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/04/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fabriano	05/09/2006	55	566
		Dal 09/04/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	09/04/2012				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Fabriano	17/10/2012	572	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A.

ART. 8.6 – NUCLEO STORICO - "A5"

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

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni :

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate;
- d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.
- e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.
- f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A.

ART. 8.6 – NUCLEO STORICO - "A5"

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

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni :

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture



tamponate;

d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.

e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.

f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in

13
opera.

g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A.

ART. 8.6 – NUCLEO STORICO - "A5"

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

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni :

a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;

b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;

c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate;

d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.

e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.

f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in

13
opera.

g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A.

ART. 8.6 – NUCLEO STORICO - "A5"

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

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni :

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate;
- d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.
- e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.
- f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile ricade in zona agricola. Si allega il certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Fabriano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile 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.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano non è stato reperito alcun documento eccetto una comunicazione di ripristino danni a seguito del sisma dell'anno 1997 che si allega alla presente perizia.

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.



Internamente non risulta conforme rispetto alla planimetria catastale datata 1993 per la realizzazione di un cucinino e demolizione parziale del muro fra ingresso e soggiorno. Esternamente è stata realizzata una tettoia a copertura del portone d'ingresso che dovrà essere rimossa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

L'immobile 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.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano non è stato reperito alcun documento eccetto una comunicazione di ripristino danni a seguito del sisma dell'anno 1997 che si allega alla presente perizia.

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.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

L'immobile 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.

Non sono stati reperiti titoli abilitativi presso 'U.T.C. di Fabriano.



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.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

L'immobile 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.

L'immobile è regolare per la sola parte in muratura, il corpo esterno addossato in legno non risulta regolare poichè privo di titolo abilitativo e non presente nella planimetria catastale del 1973.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21
Appartamento su edificio monofamiliare abbinato, sviluppato al piano rialzato oltre alla cantina pertinenziale al piano meniterrato, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Fa parte del bene inoltre una piccola corte esclusiva non delimitata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 262, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.999,94
Di seguito si procede a due differenti metodologie di stima, una per comparazione e una in base alla capitalizzazione dei redditi, il valore medio ricavato dalle due metodologie sarà il più probabile valore di mercato del bene.

STIMA PER COMPARAZIONE

Per attribuire un valore di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate, nonché conoscenze proprie e tenendo anche in considerazione lo stato manutentivo del bene. In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari ad € 350/mq.

Pertanto mq. 133,20 x € 350,00 = 46.620,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Canone mensile medio di affitto: € 300,00 x 12 = 3.600,00
A detrarre tasse e spese nella misura del 30% = 2.520,00
Al tasso di capitalizzazione del 3,5 % si ottiene € 72.000,00



Mediando i due valori si ottiene un valore complessivo di € 59.310,00

A detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale per circa 3.310,00

Il più probabile valore di mercato del bene è di € 56.000,00 pari ad € 420,42/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21
Locale magazzino/legnaia posto ai piani terra e primo senza accesso carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 538, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.800,00
STIMA PER COMPARAZIONE

Per attribuire un valore di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate, nonché conoscenze proprie e tenendo anche in considerazione lo stato manutentivo del bene. In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari ad € 250/mq.

Pertanto mq. 75,20 x € 250,00 = € 18.800,00

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
Locale magazzino e ripostiglio sviluppato al piano terra ed in pessime condizioni di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 540, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.450,00
STIMA PER COMPARAZIONE

Per attribuire un valore di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate, nonché conoscenze proprie e tenendo anche in considerazione lo stato manutentivo del bene. In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari ad € 200/mq.

Pertanto mq. 22,25 x € 200,00 = € 4.450,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo
Locale autorimessa in cattivo stato di manutenzione e con corpo aggiunto in aderenza abusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 452, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.400,00
STIMA PER COMPARAZIONE

Per attribuire un valore di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate, nonché conoscenze proprie e tenendo anche in considerazione lo stato manutentivo del bene. In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari ad € 200/mq.



Pertanto mq. 22,00 x € 200,00 = € 4.400,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
Frustolo di terreno intercluso con qualità seminativo di dimensioni irregolari ed esposto ad ovest.
Attualmente non sono in atto colture.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 539, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.228,00
STIMA PER COMPARAZIONE

Per attribuire un valore di mercato sono state svolte indagini conoscitive del territorio attraverso operatori economici della zona, professionisti tecnici, riviste di settore, banca dati agenzia delle entrate, nonché conoscenze proprie. In conseguenza si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari ad € 2,00/mq.

Pertanto mq. 614 x € 2,00 = € 1.280,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	133,20 mq	42.042,00 €/mq	€ 55.999,94	100,00%	€ 55.999,94
Bene N° 2 - Magazzino Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21	75,20 mq	250,00 €/mq	€ 18.800,00	100,00%	€ 18.800,00
Bene N° 3 - Magazzino Fabriano (AN) - Frazione Cupo	22,25 mq	200,00 €/mq	€ 4.450,00	100,00%	€ 4.450,00
Bene N° 4 - Garage Fabriano (AN) - Frazione Cupo	22,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00%	€ 4.400,00
Bene N° 5 - Terreno Fabriano (AN) - Frazione Cupo	614,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.228,00	100,00%	€ 1.228,00
Valore di stima:					€ 84.877,94



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.

Chiaravalle, li 24/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lombardi Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21
Appartamento su edificio monofamiliare abbinato, sviluppato al piano rialzato oltre alla cantina pertinenziale al piano meniterrato, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Fa parte del bene inoltre una piccola corte esclusiva non delimitata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 262, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A. ART. 8.6 - NUCLEO STORICO - "A5" Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in 13 opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21
Locale magazzino/legnaia posto ai piani terra e primo senza accesso carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 538, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A. ART. 8.6 - NUCLEO STORICO - "A5" Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le



recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in 13 opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o simili con divieto di posa in opera su pali.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
Locale magazzino e ripostiglio sviluppato al piano terra ed in pessime condizioni di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 540, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A. ART. 8.6 - NUCLEO STORICO - "A5" Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in 13 opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o simili con divieto di posa in opera su pali.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Farazione Cupo
Locale autorimessa in cattivo stato di manutenzione e con corpo aggiunto in aderenza abusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 452, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in Zona A5 ed è normato dal seguente Art. delle N.T.A. ART. 8.6 - NUCLEO STORICO - "A5" Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in 13 opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o simili con divieto di posa in opera su pali.



- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Cupo
Frustolo di terreno intercluso con qualità seminativo di dimensioni irregolari ed esposto ad ovest. Attualmente non sono in atto colture. Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 539, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola. Si allega il certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Fabriano.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 262, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	133,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in cattivo stato conservativo con impianto termico non funzionante, infissi in cattivo stato di manutenzione e pavimenti e rivestimenti del bagno sono in monocottura e in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Appartamento su edificio monofamiliare abbinato, sviluppato al piano rialzato oltre alla cantina pertinenziale al piano meniterrato, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Fa parte del bene inoltre una piccola corte esclusiva non delimitata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore Sig. **** Omissis ****.		



Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Cupo 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 538, Categoria C2	Superficie	75,20 mq
Stato conservativo:	Per quanto si è potuto osservare l'immobile al piano terra risulta allo stato grezzo dove sono visibili i segni dell'intervento realizzato nel post-sisma del 1997. Il piano primo non è stato possibile visionarlo. Esternamente si presenta in buone condizioni come anche gli infissi esterni.		
Descrizione:	Locale magazzino/legnaia posto ai piani terra e primo senza accesso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.		



Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Cupo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 540, Categoria C2	Superficie	22,25 mq
Stato conservativo:	Trattasi di manufatto in muratura in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale magazzino e ripostiglio sviluppato al piano terra ed in pessime condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Farazione Cupo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 452, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale autorimessa in cattivo stato di manutenzione e con corpo aggiunto in aderenza abusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Cupo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 539, Qualità Seminativo arborato	Superficie	614,00 mq
Descrizione:	Frustolo di terreno intercluso con qualità seminativo di dimensioni irregolari ed esposto ad ovest. Attualmente non sono in atto colture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO 21



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FARAZIONE CUPO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CUPO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/09/2018
Reg. gen. 16873 - Reg. part. 2593
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paglierecci
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 76577
N° raccolta: 18581



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/08/2022
Reg. gen. 21725 - Reg. part. 14346
Formalità a carico della procedura

