

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gini Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2021 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 02/12/2021, il sottoscritto Ing. Gini Alessandra, con studio in Via Fratelli Zuccari 7 - 60129 - Ancona (AN), email [alessandra.gini@icloud.com](mailto:alessandra.gini@icloud.com), PEC [alessandra.gini@ingpec.eu](mailto:alessandra.gini@ingpec.eu), Tel. 339 8565886, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fabriano (AN) - frazione Collamato 47 (Coord. Geografiche: 43.278487503645586, 12.933411472811313)

## DESCRIZIONE

---

Casa unifamiliare cielo-terra disposta sui piani seminterrato, terra e primo, distribuito su due livelli differenti, con annessa corte di proprietà e possibilità di parcheggio.

L'immobile fa parte di un complesso composto da un'altra proprietà, esclusa dalla E.I., sempre del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per accedere al lotto oggetto dell'esecuzione si deve attraversare la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/01/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Mirko Vannucci



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fabriano (AN) - frazione Collamato 47

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina ad ovest con la strada provinciale n.15, a nord con una strada privata, ad est con la corte privata che a sua volta confina con le particelle 156 e 209, a sud con altra proprietà della parte esecutata.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	48,63 mq	67,19 mq	1,00	67,19 mq	2,63 m	Terra
Villino	18,87 mq	34,15 mq	1,00	34,15 mq	2,77 m	Seminterrato
Villino	70,06 mq	98,37 mq	1,00	98,37 mq	2,84 m	Primo
Centrale termica	3,97 mq	6,57 mq	0,20	1,31 mq	3,00 m	Terra
Cortile	228,50 mq	228,50 mq	0,18	41,13 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>242,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>242,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1992 al 28/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 298 Categoria A3
Dal 29/05/2001 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 298 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	298			A3	6	8		599,09 €		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Corrispondenza catastale

La divisione interna dell'immobile rappresentata nella planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ma formalmente sarebbe stato opportuno separare il locale seminterrato dal piano terra, anche se il progettista e la commissione per l'abitabilità hanno sempre individuato il seminterrato come piano terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato, sono ancora presenti il mobilio e alcuni affetti personali. Previa derattizzazione, sanificazione e pulizia, riaccensione degli impianti, l'immobile risulta essere abitabile. Esternamente si presentano segni di scrostamento dell'intonaco dati dall'incuria e di umidità in prossimità delle fondazioni.

### PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni tra le proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere all'immobile si deve attraversare un'altra proprietà, sempre del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma esclusa dall'esecuzione immobiliare.

Ad oggi, essendo entrambi di proprietà dello stesso, non vi è mai stata necessità di realizzare alcun tipo di servitù di passaggio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, inserito in un contesto extraurbano, è orientato longitudinalmente lungo l'asse nord-sud ed posizionato a mezzacosta lungo la strada statale 15 circondato da una campagna boschiva.

Si accede dalla SS15, mediante un cancello pedonale e carrabile, attraverso la corte individuata con il mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà dell'esecutato.

L'edificio con struttura portante in muratura e pietra, è composto da due livelli fuori terra e un piano seminterrato, i solai di interpiano e la copertura, a falde, hanno struttura in legno, quest'ultima con finitura in coppi.

Le murature sia esterne che interne sono intonacate, la pavimentazione, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica.

Per quanto riguarda gli impianti, idrico ed elettrico, sono stati installati durante la ristrutturazione e vi sono le conformità allegate a C.E..

Per quanto concerne il sistema acs e riscaldamento, nella ristrutturazione è stato installato, come da conformità, un impianto con radiatori come unità terminali e una caldaia a gasolio come generatore. Successivamente, si ipotizza dal 2009 in poi (l'unità esterna è stata fabbricata nel 2009), l'impianto di riscaldamento è stato sostituito da sistema a pompe di calore monosplit, le cui 5 unità esterne sono visibili dalla corte esterna.

Essendo l'immobile disabitato non si è potuto verificare se tali impianti siano funzionanti o se sia necessaria manutenzione.

Esternamente si presentano segni di scrostamento dell'intonaco dati dall'incuria e di umidità in prossimità delle fondazioni, segno di una probabile umidità per risalita capillare. Internamente questa umidità non è riscontrabile.

Gli infissi sono in legno, colore naturale, con vetro singolo e sportelloni, in alcuni infissi è presente una doppia finestra in alluminio anch'essa con vetro singolo. Alla maggior parte degli infissi è accoppiato un ulteriore infisso in alluminio senza taglio termico e vetro singolo.

Internamente è suddiviso come segue:

- piano seminterrato: studio con utilizzo di un ripostiglio sottoscala;
- piano terra: soggiorno, cucina e centrale termica esterna;
- piano primo tre camere e due bagni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 13/03/1992 al 29/05/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Falsini	13/03/1992	63772	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Registro Immobiliare di Parma	20/03/1992	5561	4205
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2001	**** Omissis ****	<b>Assegnazione diritti immobiliari a seguito separazione personale di coniugi</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartoluzzi	29/05/2001	130554	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	30/05/2001	9867	6474
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 19/10/2021  
Reg. gen. 24334 - Reg. part. 16473  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Comune di Fabriano - concessione edilizia n.32 del 24/04/1992 riporta la seguente dicitura :

[...]La costruzione è stata ritenuta conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici ed alle norme del regolamento edilizio vigenti in questo comune ed alle norme emanate dalla Regione Marche[...]con i visti della Commissione Edilizia e del Sindaco[...].

Ad oggi l'edificio risulta essere individuato in zona agricola E, sottoposto all'art. 29.5 - Allegato A, delle NTA. Da consultazione WebGis del PPAR, non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 risulta agibile.

Comune di Fabriano :

- Domanda Concessione prot.n.9015 del 24/04/1992 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale - progetto di ristrutturazione casa civile abitazione con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali;
- Concessione Edilizia n.32 del 24/07//1992 esecuzione lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- Denuncia inizio lavori 06/11/1992;
- Variante prot. 14280/1993 per la modifica della distribuzione del piano primo;
- Concessione n.9755 del 07/05/1992 pratica n.50 per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per progetto costruzione recinzione mista, in muratura e rete metallica.
- Permesso di abitabilità del 05/03/1994

Provincia di Ancona :

- nulla-osta per la ristrutturazione prot.n.885 del 10/04/1992

Ufficio Genio Civile prov. Ancona:

- non è presente alcun deposito strutturale riguardante la scala o il solaio.



## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.





- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Di seguito l'elenco delle difformità, urbanistiche e strutturali, strettamente inerenti al fabbricato e alla Concessione Edilizia:

- il locale studio è individuato al piano terra, quando in realtà è al piano seminterrato, come si evince dalla presenza della scala che conduce al locale;
- la scala che conduce al piano primo e al piano seminterrato è stata completamente sostituita, con una scala, presumibilmente in c.a., di diversa forma e posizione. Per tale modifica andava eseguito il deposito del calcolo al Genio Civile;
- sono state sostituite le travi portanti dei solai, anche esse senza alcun deposito al Genio Civile.

Di seguito le difformità volumetriche individuabili come abusi edilizi, sia a livello urbanistico che strutturale:

- Realizzazione di volumetria antistante il prospetto Est: veranda in muratura e infissi, con copertura in travi e tavolato in legno.

Superficie= 10.51 mq

Hm= 1.80 m

- Portico antistante il prospetto Est e prosecuzione della volumetria sopra descritta, in muratura, con copertura in travi e tavolato in legno.

Superficie= 3.64 mq

Hm= 2.11 m

- Volume utilizzato come locale di sgombero antistante il prospetto Est, in muratura e infissi, con copertura in travi e tavolato in legno.

Superficie= 3,70 mq

Hm= 2.59 m

- Portico con ingresso lato sud, adiacente al corpo principale, la struttura principale è in travi e pilastri in legno, con un muro intonacato verso il lato strada.

Superficie= 32.33 mq

Hm= 1.97 m

- Portico antistante la centrale termica, consta in una copertura composta da travi e tavolato in legno e infisso tipo velux, chiusa su tre lati.

Superficie= 6.03 mq

Hm= 3.00 m

E' stata realizzata una copertura, in travi e tavolato in legno, di unione dei fabbricati ed un muro lungo il prospetto principale dell'edificio, con degli infissi che permettono l'ingresso.

Tale opera, che si prospetterebbe a tutti gli effetti come volumetria, ricade principalmente nella proprietà esclusa dall'esecuzione, ma strutturalmente è giunta alla muratura portante dell'edificio oggetto di E.I..

Per tale corpo, essendo escluso dall'esecuzione immobiliare, non si è potuta verificare la legittimità.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli essendo un immobile unifamiliare.



## 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** - Villetta ubicata a Fabriano (AN) - frazione Collamato 47  
Casa unifamiliare cielo-terra disposta sui piani seminterrato, terra e primo, distribuito su due livelli differenti, con annessa corte di proprietà e possibilità di parcheggio. L'immobile fa parte di un complesso composto da un'altra proprietà, esclusa dalla E.I., sempre del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per accedere al lotto oggetto dell'esecuzione si deve attraversare la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 298, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 139.468,71  
Come già relazionato, sono presenti diverse difformità, la più importante è riconducibile alla realizzazione della nuova scala e alla sostituzione delle travi in legno dei solai e della copertura, senza alcun deposito al Genio Civile.  
Tale pratica andava presentata in quanto il Comune di Fabriano risulta rientrare tra i "comuni sismici" dal 1983.  
Ad oggi è possibile procedere con una sanatoria strutturale ed un nuovo deposito presso l'Ufficio della Sismica della provincia di Ancona, attivando una denuncia di violazione della normativa antisismica, attivando un procedimento penale.  
Di seguito vengono elencati i costi:
  - contributo per la violazione 500,00€ come da art. 14.3.c L.R. 01/2018
  - marca da bollo 2x16€= 32€
  - sanzione variabile tra i 516,00€ e i 10.329,00€, a discrezione del Giudice
  - compenso dell'ingegnere circa 5.000,00€, comprensivo di cassa previdenziale ed iva.

Vista l'assenza di documenti in Comune e l'impossibilità di parlare con il proprietario, non è stato possibile identificare il corretto anno di realizzazione dei volumi e dei porticati.

Ipotizzando che siano stati realizzati contestualmente alla ristrutturazione non vi è la possibilità di poter effettuare una sanatoria.

In questo modo va obbligatoriamente ripristinato lo stato concessionato mediante la demolizione degli



abusi.

il costo per la rimozione degli infissi, la demolizione, il trasporto a discarica, le analisi dei calcinacci, l'intervento di scuci-cuci sulla muratura portante, il ripristino dell'intonaco, la rasatura e la tinteggiatura delle pareti esterne, la fornitura e posa in opera di nuova porta in legno del piano seminterrato, è riconducibile a circa € 10.000,00 iva esclusa.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, servizi presenti nelle vicinanze, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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. Il valore venale dell'immobile viene calcolato mediando i valori ottenuti con tre diversi metodologie, elencate di seguito, inoltre si terrà conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire:

1. Calcolo del valore di mercato;
2. Applicazione delle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
3. Stima di rendita con il metodo della capitalizzazione del reddito.

A tale valore calcolato, viene decurtato il valore delle sanatorie e del ripristino degli abusi edilizi.

#### 1. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Per l'applicazione di tale metodo si confrontano i prezzi di mercato di costruzioni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelle del bene da stimare (superficie, ubicazione, panoramicità, livello delle finiture, accessori) sulla base del prezzo unitario al mq.

Da indagini di mercato presso le principali agenzie a causa della peculiarità dell'immobile e della sua posizione, sono stati individuati due appartamenti ubicati in prossimità dell'oggetto di stima, con superficie, disposizione planimetrica e accessori assimilabili.

#### 2. APPLICAZIONE DELLE TABELLE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai fini dell'applicazione del metodo in maniera univoca e facilmente confrontabile, viene utilizzato il valore del parametro di superficie in fascia suburbana, di Campocavallo di Osimo, estrapolato dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia (O.M.I.) delle Entrate per la Provincia di Ancona, comune di Fabriano, primo semestre 2021 - fascia R1/extraurbana, moltiplicato per un coefficiente di merito dell'immobile.

#### 3. PROCEDIMENTO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo, specificamente analitico, si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. Ai fini dell'applicazione dell'interesse si fa riferimento al rendimento medio degli immobili locati. Dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Ancona, comune di Fabriano, primo semestre 2021 - fascia R1/extraurbana, si applica un costo unitario al mq di superficie convenzionale.

Pertanto dalla media aritmetica dei valori individuati, il costo risulta essere di 725,00€/mq per un valore totale dell'immobile di 155.000,00€.

Da tale ammontare vanno decurtati il costo della sanatoria e della demolizione. Si evidenzia che la sanzione pecuniaria dovuta dall'assenza di deposito strutturale della scala e dei solai, non è stata possibile quantificarla, in quanto il valore è a discrezione del Giudice, pertanto sarà un onere a carico del nuovo proprietario.



IL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE € 139.468,71

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Fabriano (AN) - frazione Collamato 47	242,15 mq	57.596,00 €/mq	€ 139.468,71	100,00%	€ 139.468,71
Valore di stima:					€ 139.468,71



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

All'immobile oggetto di stima vi si accede mediante altro mappale, escluso dall'E.I., appartenente all'esecutato stesso.

La sostituzione delle travi dei solai e la realizzazione di una nuova scala, di posizione e forma completamente diversa dall'esistente, senza alcun deposito al Genio Civile, comporta un abuso strutturale, sanabile attraverso un procedimento penale.

Tale procedimento prevede il pagamento di una sanzione individuata dal Giudice, di valore variabile tra 516,00€ - 10.329,00€, a carico del nuovo proprietario.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 09/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gini Alessandra

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - C.E.
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica



- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale completa - vax, planimetria, visure
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione proprietà e accessi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Individuazione elementi abusivi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione e spese sostenute
- ✓ Altri allegati - Assenza deposito Genio Civile



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fabriano (AN) - frazione Collamato 47  
Casa unifamiliare cielo-terra disposta sui piani seminterrato, terra e primo, distribuito su due livelli differenti, con annessa corte di proprietà e possibilità di parcheggio. L'immobile fa parte di un complesso composto da un'altra proprietà, esclusa dalla E.I., sempre del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per accedere al lotto oggetto dell'esecuzione si deve attraversare la particella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 298, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano - concessione edilizia n.32 del 24/04/1992 riporta la seguente dicitura: [...]La costruzione è stata ritenuta conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici ed alle norme del regolamento edilizio vigenti in questo comune ed alle norme emanate dalla Regione Marche[...]con i visti della Commissione Edilizia e del Sindaco[...]. Ad oggi l'edificio risulta essere individuato in zona agricola E, sottoposto all'art. 29.5 - Allegato A, delle NTA. Da consultazione WebGis del PPAR, non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - frazione Collamato 47		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 298, Categoria A3	<b>Superficie</b>	242,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi disabitato, sono ancora presenti il mobilio e alcuni affetti personali. Previa derattizzazione, sanificazione e pulizia, riaccensione degli impianti, l'immobile risulta essere abitabile. Esternamente si presentano segni di scrostamento dell'intonaco dati dall'incuria e di umidità in prossimità delle fondazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Casa unifamiliare cielo-terra disposta sui piani seminterrato, terra e primo, distribuito su due livelli differenti, con annessa corte di proprietà e possibilità di parcheggio. L'immobile fa parte di un complesso composto da un'altra proprietà, esclusa dalla E.L., sempre del sig. **** Omissis ****. Per accedere al lotto oggetto dell'esecuzione si deve attraversare la particella **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

