

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roccheggiani Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA.....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA.....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA.....	9
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.600,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA .....	28



All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Arch. Roccheggiani Chiara, con studio in VIA ANDREA COSTA 38 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email arch.rocche@gmail.com, PEC chiara.roccheggiani@archiworldpec.it, Tel. 3356930049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO (Coord. Geografiche: 43.27928 ; 12.84243)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

Porzione di fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'appartamento si sviluppa per due piani fuori terra: con ingresso al piano terra e piano primo raggiungibile con scala interna di risalita.

La frazione di Cacciano è arroccata alle pendici del Monte Maggio a 528 m sul livello del mare, il borgo è abitato da una decina di famiglie. Dagli inizi degli anni 2000, grazie all'impegno di alcuni circoli culturali ed artisti della zona, il paese è diventato noto per la presenza di numerosi murales realizzati sulle pareti delle abitazioni del borgo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/03/2024.

Custode delle chiavi: BIONDINI FRANCESCO

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.

• in data 12.12.2023 è stata notificata tramite raccomandata a/r la nomina del sottoscritto al debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allegando alla comunicazione copia del provvedimento di nomina e comunicando l'inizio delle operazioni peritali e la data del 17.01.2024 - preventivamente concordata con il Custode Giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - per l'inizio delle operazioni di accesso all'immobile oggetto di procedura. La raccomandata indirizzata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata inviata in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, indirizzo utilizzato dal creditore precedente per le proprie notifiche; si segnala che tale comunicazione non è stata ritirata dal destinatario e che esaurito il termine di giacenza, è stata restituita alla scrivente

• In data 17.01.2024, non è stato possibile accedere ai locali oggetto di pignoramento, in quanto l'esecutato non

si è presentato all'appuntamento fissato.

•Solo n data 05/03/2024, è stato possibile prendere visione dei locali con accesso forzoso all'immobile, preventivamente accordato al Custode Giudiziario.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

Il bene oggetto di stima, ad uso magazzino, è posto al piano terra di un fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'unità immobiliare, ha ingresso autonomo, si sviluppa al piano terra ed è composto da due locali.

Il locale verso strada, dotato di ingresso, è posto in comunicazione con l'appartamento oggetto di pignoramento, mediante una apertura praticata sul muro perimetrale in comunione tra le due unità immobiliari.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/03/2024.

Custode delle chiavi: BIONDINI FRANCESCO

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.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

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 CACCIANO, PIANO TERRA**

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 CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'atto di provenienza in nostro possesso, ed allegato alla presente perizia, è riportato che il debitore al momento dell'atto di acquisto dei beni oggetto di pignoramento era celibe.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'atto di provenienza in nostro possesso, ed allegato alla presente perizia, è riportato che il debitore al momento dell'atto di acquisto dei beni oggetto di pignoramento era celibe.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, e presenta un solo affaccio volto verso est.

Al piano terra, al confine nord ed ovest confina con altra proprietà, mentre a sud confina con l'immobile ad uso magazzino, della medesima proprietà oggetto anch'esso di pignoramento.

Al piano superiore, i locali dell'appartamento confinano con unità immobiliari di altre proprietà.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra, e presenta un solo affaccio/ingresso volto verso est.  
A nord confina con l'appartamento oggetto di pignoramento, mentre verso sud ed ovest confina con altre proprietà.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,80 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,75 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>	<b>nza</b>	<b>catastal</b>			
	211	162			A3	2	5 VANI	98 mq	188,51 €	T-1

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria presente agli atti è stata redatta in data 01/12/2006 , pratica n. AN0153511,e costituisce l'unico e primo elaborato grafico catastale depositato, relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

Infatti dall'accesso agli atti eseguito all'Archivio Catastale per reperire le planimetriche cartacee storiche, è stata trovata solamente la redazione del Modello 5 del Catasto Urbano. Tale documento che riporta la data del 04/09/1942 è stato redatto dai tecnici del catasto che all'epoca accertavano con un sopralluogo le unità immobiliari al fine di attribuire loro la giusta consistenza e categoria di destinazione d'uso.

Il modello 5 reperito riporta n° di scheda 5688 , ed i seguenti dati: accertamento eseguito in data 04/09/1942, Categoria A/6 "fabbricati rurali ad uso abitativo", piano t-1° e 2° , consistenza 2,5 vani.

La mancata presenza della planimetria catastale, unitamente a tale accertamento, non ci permette di determinare quale fosse stata all'epoca, la reale consistenza dell'immobile in termini geometrici e dimensionali, così da poterli confrontare con lo stato attuale.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	211	163	4		C2	1	21 mq	25 mq	13,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria presente agli atti è stata redatta e depositata in data 20/10/1953.

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi ad accezione della presenza di una apertura su muro perimetrale che rende di fatto comunicante l'unità immobiliare con la adiacente unità , sempre oggetto di pignoramento. Tale incongruenza non inficia la consistenza catastale agli atti e non varia il classamento della



## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra l'ingresso immette direttamente sul locale cucina, dove è presente un lavandino ed un piccolo focolare a legna per la cottura; da questo locale si accede al soggiorno, che è di fatto in comunicazione con l'altro immobile oggetto di pignoramento, tramite una apertura praticata sulla parete perimetrale di confine. Dal locale soggiorno, tramite scala interna si accede ai locali posti al piano primo dove sono presenti un disimpegno, un bagno e due camere. L'immobile risulta disabitato da diversi anni, inoltre versa in precarie condizioni sotto il profilo igienico sanitario, a causa delle innumerevoli infiltrazioni d'acqua piovana visibili su gran parte dell'intradosso del solaio del soffitto dei locali posti al piano primo e sulle pareti perimetrali sempre al piano primo. Tali infiltrazioni sono imputabili alle precarie condizioni del tetto delle unità immobiliari poste al piano superiore rispetto il bene oggetto di pignoramento. Nell'appartamento è presente solamente l'impianto idrico ed un impianto elettrico di vetusta realizzazione, non è presente l'impianto di riscaldamento né impianto di adduzione gas. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla presenza di due boiler elettrici, (uno per piano) di cui non abbiamo possibilità di verificarne il funzionamento.

Gli infissi di scadente fattura sono realizzati con telaio in legno e vetro singolo. Sono presenti delle tapparelle in pvc, con sistema di avvolgimento fortemente compromesso, in alcuni casi bloccato a causa della scarsa manutenzione ed inutilizzo.

Le porte interne sono in tamburato e laminate finto legno, la porta di ingresso alla abitazione è in metallo con tamponatura in vetro sabbato.

Le pavimentazioni e i rivestimenti presenti nel locale cucina e nel bagno sono in piastrelle di ceramica smaltata.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

Il bene, ad eccezione dell'ingresso, non presenta ulteriori affacci; l'infisso di ingresso è costituito internamente da una porta finestra in legno a due ante, mentre all'esterno è presente una serranda avvolgibile in metallo con meccanismo di apertura bloccato.

Il magazzino si compone di due vani, il primo con accesso da strada presenta una altezza pari a 2,75 m, mentre il secondo vano ha una quota di calpestio rialzata rispetto al precedente, e di fatti misura una altezza di 2,30 m. I locali versano in condizione di estremo degrado, dovuto all'incuria alla mancata manutenzione ordinaria e alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici: al piano superiore rispetto i locali del magazzino, è presente una unità immobiliare di altra proprietà, priva di infissi esterni e tale condizione ha causato infiltrazioni d'acqua a carico del soffitto del magazzino.

La pavimentazione del locale verso strada è realizzata con piastrelle in graniglia di cemento, mentre il locale a monte è al grezzo in cemento.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono presenti impianti di riscaldamento e idrici, è solamente presente un quadro elettrico di vecchia fattura, probabilmente a servizio della abitazione adiacente oggetto del medesimo pignoramento.

Da visura effettuata presso gli uffici comunali, è emerso che sono stati eseguiti degli interventi strutturali di ripristino dell'immobile su cui insiste il bene oggetto di perizia. Tali lavori sono stati eseguiti in forza della Concessione Edilizia n° 27954 rilasciata in data 06/08/2002 ai sensi della legge 10/77 e della Legge 61/98 "Riparazione danni e miglioramento sismico degli edifici" e successive varianti.

I principali interventi realizzati sul bene oggetto di perizia consistono nel rifacimento del solaio di piano (il

solai del soffitto) e parziali tamponature ,lasciate a grezzo, di nicchie e vani presenti nelle murature perimetrali.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

L'appartamento ,dotato di ingresso autonomo, non condivide parti comuni ,intese come spazi di utilizzo comune, con altre proprietà; i beni comuni presenti sono rappresentati dall'area di sedime , dalle fondazioni, dalle strutture portanti verticali e dalla copertura , della unità strutturale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

Il magazzino ,dotato di ingresso autonomo, non condivide parti comuni ,intese come spazi di utilizzo comune, con altre proprietà; i beni comuni presenti sono rappresentati dall'area di sedime , dalle fondazioni, dalle strutture portanti verticali e dalla copertura , della unità strutturale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

Esposizione: unico affaccio verso est

Altezza interna utile: 2,80 m circa per i locali posti al piano terra, 2,90 m per i locali del piano primo.

Str. verticali: struttura portante verticale in muratura.

Solai: solai in laterocemento

Pareti esterne ed interne: esternamente intonacate al rustico, internamente intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso in alluminio e vetro, infissi in legno, porte interne tamburate.

Scale: in muratura, e soletta in c.a.

Impianto elettrico, idrico

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

Esposizione: unico affaccio verso est

Altezza interna utile: 2,75 m il locale verso strada e 2,30 m il locale nel retro

Str. verticali: struttura portante verticale in muratura e pietrame

Solai: solai in laterocemento

Pareti esterne ed interne: esternamente intonacate , internamente intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di cemento , e cemento liscio

Infissi esterni : porta di ingresso in legno e vetro, serranda metallica avvolgibile bloccata.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1978 al 06/01/1994	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIACALONE ANTONINO	08/11/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/01/1994 al 03/08/2007	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		06/01/1994		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		MISITI FERNANDO	03/08/2007	6508
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 08/11/1978 al 06/01/1994	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		GIACALONE ANTONINO	08/11/1978	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/01/1994 al 03/08/2007	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/01/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MISITI FERNANDO	03/08/2007	6508	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 09/08/2007  
Reg. gen. 22790 - Reg. part. 5815  
Importo: € 335.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 167.750,00

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 06/04/2010  
Reg. gen. 7368 - Reg. part. 4185  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 21/09/2023  
Reg. gen. 20401 - Reg. part. 14360  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
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 94,00 euro come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi della conservatoria per la cancellazione della Ipoteca Volontaria sono così suddivisi:

- €.59,00 euro per l'imposta di bollo
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria .

Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- €.200,00 euro per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59,00 euro per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35,00 euro 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) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 09/08/2007  
Reg. gen. 22790 - Reg. part. 5815  
Importo: € 335.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 167.750,00

#### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 06/04/2010  
Reg. gen. 7368 - Reg. part. 4185  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 21/09/2023  
Reg. gen. 20401 - Reg. part. 14360  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Spese indicate nella sezione relativa al Bene 1 - Appartamento

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

Dalla consultazione del Piano Regolatore del Comune di Fabriano, l'immobile ricade nella zona omogenea A8 di cui si riporta di seguito l'estratto delle Norme tecniche Attuative allegate:

ARTE. 8.9 – NUCLEO STORICO - "A8"

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori terra.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativa e la ristrutturazione edilizia con le seguenti istruzioni:

1. Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
2. Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto di copertura in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
3. 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 PVC nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in PVC;

4. 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 nell'opera.

5. I corpi illuminanti pubblici dovranno essere realizzati in ferro o similari con divieto di posa nell'opera su pali.

La muratura portante già vista rimarrà inalterata, quelle intonacate ove possibile stonacarle, ove impossibile dovrà essere tinteggiato con colori consoni da concordare con l'Ufficio Urbanistica Comunale.

L'immobile è normato anche dai seguenti articoli delle N.T.A. :

#### ARTE. 44 – CENTRI E NUCLEI STORICI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con DPGR n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento ai approvazione è stato imposto che alla L'individuazione dei centri storici deve corrispondere a una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR.

L'articolo 27 delle NTA del PPAR prevede che nelle aree della tutela integrale è vietato quanto segue:

1. ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento di quelli esistenti;
2. gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, salvo quanto previsto dalle LR 8/87 e 34/87;
3. il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, esclusi i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
4. l'allestimento di impianti, percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
5. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui al al circolare del Ministero LL.PP 02/09/1979 n°400;
6. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

#### ARTE. 44.1 – NUCLEI STORICI AGRICOLI

Nell'area individuata come ambito di tutela sono vietati i seguenti interventi:

1. ogni nuova costruzione;
2. movimenti di terra che alterano sostanzialmente il profilo del terreno; ogni tipo di scarico compreso anche lo scarico di materiali inerti.

#### ART. 29.1 - ZONA AGRICOLA - Ea

Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altra destinazioni sono descritte nell' allegato A . Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare.

Per quanto riguarda i vicoli sovracomunali il bene ricade in :

- zona vincolata ai sensi della Galassino
- zona con vincolo idrogeologico
- zona copresa nel Piano del Parco GR e F

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nell'ambito dell'accesso agli atti, eseguito presso gli uffici comunali di Fabriano, non sono stati reperiti atti abilitativi o autorizzazione edilizie relative alla costruzione del bene.

Di conseguenza non è presente neanche il certificato di Agibilità/abitabilità

### *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.

Alla luce delle ricerche eseguite presso gli enti di riferimento, non è possibile verificare la conformità edilizia di questa unità immobiliare, in quanto non sono stati trovati né titoli edilizi né planimetrie catastali ante 1967 che ne possano attestare e confermare l'attuale consistenza.

Infatti anche a seguito dell'accesso agli atti eseguito al Catasto per reperire le planimetriche cartacee storiche di primo impianto, è stata trovata solamente la redazione del Modello 5 del Catasto Urbano. Tale documento che riporta la data del 04/09/1942 è stato redatto dai tecnici del catasto che all'epoca accertavano con un sopralluogo le unità immobiliari al fine di attribuire loro la giusta consistenza e categoria di destinazione d'uso. Il modello 5 reperito riporta n° di scheda 5688, ed i seguenti dati: accertamento eseguito in data 04/09/1942, Categoria A/6 "fabbricati rurali ad uso abitativo", piano t-1° e 2°, consistenza 2,5 vani.

La mancata presenza della planimetria catastale, unitamente a tale accertamento, non ci permette di determinare quale fosse stata all'epoca la reale consistenza dell'immobile in termini geometrici e dimensionali, così da poterli confrontare con lo stato attuale.

Risulta doveroso affermare che l'attuale ed unica planimetria catastale presente agli atti, essendo stata redatta solamente nel 2006 con causale di "Ristrutturazione ed Ampliamento", per poter procedere all'atto di vendita che ha reso il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario dell'immobile, non può essere considerata probante per la verifica e l'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia. Inoltre l'attuale consistenza dell'immobile consta di 5 vani catastali, mentre dall'accertamento del 1942 ne risultavano in numero inferiore: 2,5 con addirittura un piano in più.

Posto che il manufatto era esistente già alla data del 04/09/1942, come da accertamento catastale reperito, allo stato dell'arte, pur avvalendosi di eventuali estratti cartografici o riprese aeree, risulta impossibile

esprimersi con scientifica certezza sulla reale consistenza del manufatto in termini volumetrici e di distribuzione interna.

Ne è la riprova che anche attraverso la semplice osservazione monoscopica di una fotografia aerea d'epoca, per rendere leggibile un manufatto di tali ridotte dimensioni andrebbero effettuati generosi ingrandimenti che però sgranerebbero l'immagine rendendola dunque di cattiva definizione, di difficile lettura e di scarsa attendibilità; inoltre non ne fornirebbe neanche la reale estensione e geometria perché il bene è compreso all'interno di un aggregato edilizio.

Alla luce di quanto affermato, l'immobile descritto, essendo costruito ante 67, può essere commercializzato, ma rimane comunque privo di conformità edilizia.

Per quanto riguarda la sanabilità dell'immobile, non è possibile definire ciò che è abusivo da ciò che è legittimo, pertanto non sono determinabili neanche eventuali oneri e sanzioni da pagare, né a quale casistica di sanatoria possa essere assoggettato il bene oggetto di stima.

Inoltre anche l'eventuale accertamento di volumi abusivi, non potrebbe essere superato e sanato con la demolizione degli stessi senza pregiudicare danno a terzi, in quanto al piano superiore del bene è presente un'altra unità immobiliare.

Rimane inoltre da considerare, che attualmente risulta impraticabile anche la determinazione della sanzione relativa ad una eventuale fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell' Art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 per la indeterminatezza dei volumi da sanare.

Per quanto riguarda il valore di stima, ritengo si debba tener conto che l'immobile, allo stato della normativa attuale può essere sottoposto solamente ad interventi di manutenzione ordinaria o ad interventi eseguiti in regime di Edilizia Libera compresi tra le tipologie di intervento riportate nell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Di seguito gli interventi eseguibili senza la richiesta di un titolo edilizio che presupponga la necessaria dichiarazione di conformità edilizia al momento della richiesta:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

a bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Come prevedibile non è stato possibile reperire alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità, inoltre allo stato attuale la stessa risulta di difficile ottenimento, in quanto l'eventuale Segnalazione Certificata di Agibilità che un tecnico si troverebbe a dover asseverare, presupporrebbe l'esistenza e la verifica della conformità edilizia , della conformità impiantistica e non da ultimo di una dichiarazione di Idoneità Statica delle strutture.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

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.

Nell'ambito dell'accesso agli atti edilizi, eseguito presso gli uffici comunali di Fabriano, non sono stati reperiti atti abilitativi o autorizzazione edilizie relative alla costruzione del bene.

L'unica pratica edilizia depositata è la Concessione Edilizia n° 27954 rilasciata in data 06/08/2002 ai sensi della legge 10/77 e della Legge 61/98 " Riparazione danni e miglioramento sismico degli edifici". E' doveroso sottolineare , che il particolare quadro normativo che regolava il ripristino degli edifici danneggiati a seguito del sisma verificatosi nel 1997 , rilasciava titoli edilizi che comunque non erano probanti in termini di conformità urbanistica. Infatti nella stessa Concessione rilasciata, si menziona l'art. 14 della D.G.R. 2153/98 il quale prevede che il rilascio di tale titolo edilizio non sana eventuali illeciti urbanistico o abusi edilizi.

A seguito dei suddetti interventi di ripristino è stata comunque certificata una Agibilità Strutturale.

**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.

Alla luce delle ricerche eseguite presso gli enti di riferimento ,non essendo presenti titoli edilizi che comprovino la data di edificazione dell'immobile, la conformità edilizia del bene può essere dichiarata ,ai sensi dell'art. 9-bis del D.p.r. 380/2001, in forza dell'esistenza della planimetria catastale agli atti , presente dal 1953 , pertanto prima del 1967.

L'agibilità potrà essere conseguita mediante la messa a norma dell'impianto elettrico, con conseguente rilascio della dichiarazione di conformità. Dal punto di vista strutturale si potrà fare riferimento alla dichiarazione di Agibilità Strutturale dichiarata dal Direttore dei Lavori degli interventi realizzati in forza della Concessione Edilizia n° 27954 rilasciata in data 06/08/2002 precedentemente citata.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra, ma presenta ingresso autonomo ed indipendente.

Non ha parti in comunione con altre unità immobiliari ad eccezione delle fondazioni, delle strutture portanti verticali e dei solaio di copertura con l'unità immobiliare posta al piano superiore (piano secondo) che ha ingresso da un'altra particella catastale.

Il fabbricato su cui insiste la proprietà non risulta costituito in condominio.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è sita in un fabbricato con più unità immobiliari, ma presenta ingresso autonomo ed indipendente.

Non ha parti in comunione con altre unità immobiliari ad eccezione delle fondazioni, delle strutture portanti verticali e del solaio di copertura con l'unità immobiliare posta al piano superiore (piano secondo) che ha ingresso da un'altra particella catastale.

Il fabbricato su cui insiste la proprietà non risulta costituito in condominio.

## 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** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO  
Porzione di fabbricato sito nel nucleo storico della frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'appartamento si sviluppa per due piani fuori terra: con ingresso al piano terra e piano primo raggiungibile con scala interna di risalita. La frazione di Cacciano è arroccata alle pendici del Monte Maggio a 528 m sul livello del mare, il borgo è abitato da una decina di famiglie. Dagli inizi degli anni 2000, grazie all'impegno di alcuni circoli culturali ed artisti della zona, il paese è diventato noto per la presenza di numerosi murales realizzati sulle pareti delle abitazioni del borgo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 162, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 19.600,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di realizzazione del fabbricato (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, i dati dimensionali e l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili o per immobili siti nella medesima zona dei beni oggetto di pignoramento. Inoltre si è tenuto conto dei valori della quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare relativi alla zona in cui insiste il fabbricato ed i beni oggetto di perizia.

Il valore unitario al metro quadro individuato è la media tra il valore desunto dal metodo di Stima Sintetico Comparativa e il valore di mercato dei beni collocati nel medesimo ambito e della medesima tipologia, reperito presso le agenzie immobiliari

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Data la tipologia dell'immobile verranno presi in considerazione i valori OMI della zona R1 "Extra urbana / ZONA AGRICOLA E FRAZIONI" relativi alle "Abitazioni di tipo economico" al fine di determinare il Valore Normale unitario (VNur) desumibile da tale formula allegata al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate (di cui all'art. 1 comma 307 L.296 del 27/12/2006) :



$VNur = Val\ OMI\ min + (Val\ Omi\ max - Val\ OMI\ min) \times K$   
K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito  
 $K = (K1 + 3K2) / 4 = (0,5 + 0,6) / 4 = 0,275$

Di cui K1 è coefficiente di taglio dimensionale e K2 coefficiente di piano

In questo caso procedendo al calcolo:

$VNur = 345 + (480 - 345) \times 0,275 = 382,12\ \text{€}/\text{mq}$

Tale valore andrà affinato tramite l'applicazione dei coefficienti di differenziazione.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

COEFFICIENTE DI VETUSTA' E STATO DI MANUTENZIONE 0,35

EDIFICI O U.I. SPROVVISTI DI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO 0,95

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (CGU) = 0,332

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Determinazione del valore = Valore Normale unitario x CGU

VALORE normale unitario = 382,12 €/MQ

$382,12 \times 0,332 = 126,86\ \text{€}/\text{MQ}$

Il valore finale di stima, facendo anche una media con i valori di mercato riportati negli annunci immobiliari, alla luce della mancata regolarità edilizia e della attuale impossibilità a determinare la parte legittima da quella eventualmente abusiva per poter procedere ad una successiva richiesta di sanatoria, si ritiene possa essere pari a 200,00 euro al mq.

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA

Il bene oggetto di stima, ad uso magazzino, è posto al piano terra di un fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'unità immobiliare, ha ingresso autonomo, si sviluppa al piano terra ed è composto da due locali. Il locale verso strada, dotato di ingresso, è posto in comunicazione con l'appartamento oggetto di pignoramento, mediante una apertura praticata sul muro perimetrale in comunione tra le due unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 163, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Data la tipologia dell'immobile e la sua ubicazione, verranno presi in considerazione i valori OMI della zona R1 "Extra urbana / ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI" relativi ai "Magazzini" al fine di determinare il Valore Normale unitario (VNur) desumibile da tale formula allegata al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate (di cui all'art. 1 comma 307 L.296 del 27/12/2006):

$VNur = (Val\ Omi\ max + Val\ OMI\ min) / 2$

In questo caso procedendo al calcolo:

$VNur = (225 + 175) / 2 = 200,00\ \text{€}/\text{mq}$

Il valore finale di stima, facendo anche una media con i valori di mercato riportati negli annunci immobiliari si ritiene possa essere pari a 200,00 euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO	98,00 mq	200,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00

Bene N° 2 - Magazzino Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA	25,00 mq	200,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 24.600,00

Valore di stima: € 24.600,00

**Valore finale di stima: € 24.600,00**

Nella valutazione degli immobili si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di realizzazione del fabbricato (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, i dati dimensionali e l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili o per immobili siti nella medesima zona dei beni oggetto di pignoramento. Inoltre si è tenuto conto dei valori della quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare relativi alla zona in cui insiste il fabbricato ed i beni oggetto di perizia.

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.

Falconara Marittima, li 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Roccheggiani Chiara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 03/08/2007)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA RICEV COMUNIC INIZIO ATTIVITA' PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 1 Altri allegati - COCESSIONE EDILIZIA 27954 E SUCC VAR.
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICH- AGIBILITA' STRUTTURALE MAGAZZINO



- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA INVIO COPIA PERIZIA CREDITORE E DEBITORE
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia Modello 5- Accertamento catastale del 04/09/1942



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO  
Porzione di fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'appartamento si sviluppa per due piani fuori terra: con ingresso al piano terra e piano primo raggiungibile con scala interna di risalita. La frazione di Cacciano è arroccata alle pendici del Monte Maggio a 528 m sul livello del mare, il borgo è abitato da una decina di famiglie. Dagli inizi degli anni 2000 , grazie all'impegno di alcuni circoli culturali ed artisti della zona, il paese è diventato noto per la presenza di numerosi murales realizzati sulle pareti delle abitazioni del borgo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 162, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore del Comune di Fabriano , l'immobile ricade nella zona omogenea A8 di cui si riporta di seguito l'estratto delle Norme tecniche Attuative allegate: ARTE. 8.9 – NUCLEO STORICO - “A8” In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori terra. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativa e la ristrutturazione edilizia con le seguenti istruzioni: 1. Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; 2. Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto di copertura in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; 3. 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 PVC nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in PVC; 4. 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 nell'opera. 5. I corpi illuminanti pubblici dovranno essere realizzati in ferro o similari con divieto di posa nell'opera su pali. La muratura portante già vista rimarrà inalterata, quelle intonacate ove possibile stonacarle, ove impossibile dovrà essere tinteggiato con colori consoni da concordare con l'Ufficio Urbanistica Comunale. L'immobile è normato anche dai seguenti articoli delle N.T.A. : ARTE. 44 – CENTRI E NUCLEI STORICI Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con DPGR n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento ai approvazione è stato imposto che alla L'individuazione dei centri storici deve corrispondere a una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR. L'articolo 27 delle NTA del PPAR prevede che nelle aree della tutela integrale è vietato quanto segue: 1. ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento di quelli esistenti; 2. gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, salvo quanto previsto dalle LR 8/87 e 34/87; 3. il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, esclusi i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; 4. l'allestimento di impianti, percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; 5. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alal circolare del Ministero LL.PP 02/09/1979 n°400; 6. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. ARTE. 44.1 – NUCLEI STORICI AGRICOLI Nell'area individuata come ambito di tutela sono vietati i seguenti interventi: 1. ogni nuova costruzione; 2. movimenti di terra che alterano sostanzialmente il profilo del terreno; ogni tipo di scarico compreso anche lo scarico di materiali inerti. ART. 29.1 - ZONA AGRICOLA - Ea Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altra destinazioni sono descritte nell' allegato A . Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare. Per quanto riguarda i vicoli



sovracomunali il bene ricade in : -zona vincolata ai sensi della Galassino -zona con vincolo idrogeologico  
-zona copresa nel Piano del Parco GR e F

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA

Il bene oggetto di stima, ad uso magazzino, è posto al piano terra di un fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'unità immobiliare, ha ingresso autonomo, si sviluppa al piano terra ed è composto da due locali. Il locale verso strada, dotato di ingresso, è posto in comunicazione con l'appartamento oggetto di pignoramento, mediante una apertura praticata sul muro perimetrale in comunione tra le due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 163, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Bene è assoggettato alla medesima Normativa urbanistica già indicata nella sezione del Bene 1- Appartamento

**Prezzo base d'asta: € 24.600,00**





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.600,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA E PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 162, Categoria A3	<b>Superficie</b>	98,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra l'ingresso immette direttamente sul locale cucina, dove è presente un lavandino ed un piccolo focolare a legna per la cottura; da questo locale si accede al soggiorno, che è di fatto in comunicazione con l'altro immobile oggetto di pignoramento, tramite una apertura praticata sulla parete perimetrale di confine. Dal locale soggiorno, tramite scala interna si accede ai locali posti al piano primo dove sono presenti un disimpegno, un bagno e due camere. L'immobile risulta disabitato da diversi anni, inoltre versa in precarie condizioni sotto il profilo igienico sanitario, a causa delle innumerevoli infiltrazioni d'acqua piovana visibili su gran parte dell'intradosso del solaio del soffitto dei locali posti al piano primo e sulle pareti perimetrali sempre al piano primo. Tali infiltrazioni sono imputabili alle precarie condizioni del tetto delle unità immobiliari poste al piano superiore rispetto al bene oggetto di pignoramento. Nell'appartamento è presente solamente l'impianto idrico ed un impianto elettrico di vetusta realizzazione, non è presente l'impianto di riscaldamento né impianto di adduzione gas. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla presenza di due boiler elettrici, (uno per piano) di cui non abbiamo possibilità di verificarne il funzionamento. Gli infissi di scadente fattura sono realizzati con telaio in legno e vetro singolo. Sono presenti delle tapparelle in pvc, con sistema di avvolgimento fortemente compromesso, in alcuni casi bloccato a causa della scarsa manutenzione ed inutilizzo. Le porte interne sono in tamburato e laminate finto legno, la porta di ingresso alla abitazione è in metallo con tamponatura in vetro sabbiato. Le pavimentazioni e i rivestimenti presenti nel locale cucina e nel bagno sono in piastrelle di ceramica smaltata.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'appartamento si sviluppa per due piani fuori terra: con ingresso al piano terra e piano primo raggiungibile con scala interna di risalita. La frazione di Cacciano è arroccata alle pendici del Monte Maggio a 528 m sul livello del mare, il borgo è abitato da una decina di famiglie. Dagli inizi degli anni 2000, grazie all'impegno di alcuni circoli culturali ed artisti della zona, il paese è diventato noto per la presenza di numerosi murali realizzati sulle pareti delle abitazioni del borgo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE CACCIANO, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 163, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, ad eccezione dell'ingresso, non presenta ulteriori affacci; l'infisso di ingresso è costituito internamente da una porta finestra in legno a due ante, mentre all'esterno è presente una serranda		

	<p>avvolgibile in metallo con meccanismo di apertura bloccato. Il magazzino si compone di due vani , il primo con accesso da strada presenta una altezza pari a 2,75 m , mentre il secondo vano ha una quota di calpestio rialzata rispetto al precedente , e di fatti misura una altezza di 2,30 m. I locali versano in condizione di estremo degrado , dovuto all'incuria alla mancata manutenzione ordinaria e alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici : al piano superiore rispetto i locali del magazzino , è presente una unità immobiliare di altra proprietà, priva di infissi esterni e tale condizione ha causato infiltrazioni d'acqua a carico del soffitto del magazzino. La pavimentazione del locale verso strada è realizzata con piastrelle in graniglia di cemento , mentre il locale a monte è al grezzo in cemento. Per quanto riguarda gli impianti , non sono presenti impianti di riscaldamento e idrici , è solamente presente un quadro elettrico di vecchia fattura, probabilmente a servizio della abitazione adiacente oggetto del medesimo pignoramento. Da visura effettuata presso gli uffici comunali, è emerso che sono stati eseguiti degli interventi strutturali di ripristino dell'immobile su cui insiste il bene oggetto di perizia. Tali lavori sono stati eseguiti in forza della Concessione Edilizia n° 27954 rilasciata in data 06/08/2002 ai sensi della legge 10/77 e della Legge 61/98 " Riparazione danni e miglioramento sismico degli edifici" e successive varianti. I principali interventi realizzati sul bene oggetto di perizia consistono nel rifacimento del solaio di piano (il solaio del soffitto) e parziali tamponature , lasciate a grezzo, di nicchie e vani presenti nelle murature perimetrali.</p>
<p><b>Descrizione:</b></p> 	<p>Il bene oggetto di stima, ad uso magazzino, è posto al piano terra di un fabbricato sito nel nucleo storico della Frazione di Cacciano del comune di Fabriano. L'unità immobiliare , ha ingresso autonomo, si sviluppa al piano terra ed è composto da due locali. Il locale verso strada , dotato di ingresso, è posto in comunicazione con l'appartamento oggetto di pignoramento, mediante una apertura praticata sul muro perimetrale in comunione tra le due unità immobiliari.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>N.D.</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>Libero</p>



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA E PRIMO**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 09/08/2007  
Reg. gen. 22790 - Reg. part. 5815  
Importo: € 335.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 167.750,00

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 06/04/2010  
Reg. gen. 7368 - Reg. part. 4185  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 21/09/2023  
Reg. gen. 20401 - Reg. part. 14360  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE CACCIANO, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 09/08/2007  
Reg. gen. 22790 - Reg. part. 5815  
Importo: € 335.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 167.750,00

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ROMA il 06/04/2010  
Reg. gen. 7368 - Reg. part. 4185



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 21/09/2023

Reg. gen. 20401 - Reg. part. 14360

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

