
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncelli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 255/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra.....	7
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra..	7
Bene N° 5 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14

Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26

Precisazioni.....	26
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 5	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Patti	32
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Lotto 4	39
Lotto 5	40
Riserve e particolarità da segnalare	41

Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 255/2021 del R.G.E.	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46
Lotto 3	46
Lotto 4	47
Lotto 5	47



INCARICO

All'udienza del 23/02/2022, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 - Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO - LOC.TÀ CÀ MAIANO N. 57/B, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune.

L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO - LOC.TÀ CÀ MAIANO N. 57/B, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune.

L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, n. 2 servizi igienici, dispensa, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO - LOC.TÀ CÀ MAIANO N. 57/C, PIANO TERRA

Trattasi di un appartamento posto al piano terra con adiacente locale deposito, in un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, vano accessorio, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, disimpegno e balcone a livello e giardino esclusivo.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO - LOC.TÀ CÀ MAIANO N. 57, PIANO TERRA

Trattasi di un laboratorio posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il laboratorio di cui al presente lotto è costituito da unico vano ed un servizio igienico.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO - LOC.TÀ CÀ MAIANO N. 57, PIANO S1

Trattasi di un garage posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il garage di cui al presente lotto è costituito da unico vano.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. 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'u.i. confina con corte comune su tre lati ed altra u.i. stessa proprietà su un lato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0.25	2,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	110,00 mq	110,00 mq	0.18	19,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				121,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,80 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1998 al 26/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 186 Superficie catastale 225 mq Rendita € 845,34 Piano T
Dal 26/02/1998 al 02/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 186 Rendita € 845,34 Piano T
Dal 02/08/2004 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T
Dal 03/02/2023 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 15

		Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T
--	--	--



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	748	15		A2	5	5,5	102 mq	355,06 €	Terra	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

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

L'immobile non risulta locato con contratto di affitto. Si precisa pero' che lo stesso risulta abitato a titolo gratuito dal sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

PARTI COMUNI

L'u.i. abitativa ha in proprieta' comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre u.i. costituenti il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali. l'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,70; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate. L'u.i. abitativa è dotata di infissi in alluminio con vetro termico e persiane, pavimentazione in grès ceramicato, rivestimenti bagni e cucina in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle vigenti normative; l'impianto termico a caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla predetta caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta ad oggi abitato a titolo gratuito dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1987 al 27/06/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	18/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/05/1987	8869	5921
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/06/1997 al 03/11/2022	**** Omissis ****	trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	27/06/1997	79754	22305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ancona	08/07/1997	7228	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
 Iscritto a Ancona il 15/10/2004
 Reg. gen. 23368 - Reg. part. 5356
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
 Iscritto a Ancona il 12/12/2006
 Reg. gen. 31821 - Reg. part. 7711
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Falsini Enrico
 Data: 07/12/2006
 N° repertorio: 106472
 N° raccolta: 29365
- Ipoteca legale** derivante da Atto
 Iscritto a Ancona il 19/05/2010
 Reg. gen. 10574 - Reg. part. 2473
 Quota: 1/1
 Importo: € 101.085,72
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 50.542,86
 Rogante: Equitalia Marche spa
 Data: 19/05/2010
 N° repertorio: 2607

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 24/11/2021

Reg. gen. 27946 - Reg. part. 18878

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **atto modificato di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 22/12/2006

Reg. gen. 33501 - Reg. part. 5865

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

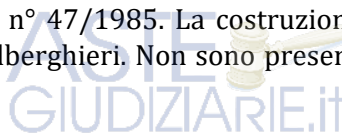


NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui e' compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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'edificio in cui e' compresa l' u.i. oggetto di stima e' stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 9349 del 29/06/1995;

Concessione edilizia n. 29448 del 29/03/1997;

Concessione edilizia n. 33683 del 16/03/2000;

Permesso di Costruire n.52978 del 08/03/2005;

Permesso di Costruire n.53875 del 03/02/2006;

Permesso di Costruire n.47312 del 03/10/2014;

Agibilità non presente.

In merito alla agibilità, su richiesta del sottoscritto, il tecnico progettista dell'opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l'ottenimento della stessa. Dall'indagine è emerso che per l'immobile in questione l'agibilità risulta ottenibile previa presentazione di scia di agibilità con allegata documentazione tecnica obbligatoria. Il costo per l'intera istruttoria viene stimato in circa €. 1.500,00



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e quelle del progetto autorizzato, emerge una difformità di minor rilevanza, consistente nella presenza di un lastrico pavimentato realizzato sul fianco destro dell'u.i. che non è mai stato rappresentato negli elaborati grafici di progetto depositati in Comune; di fatto però detto lastrico risulta fisicamente separato da recinzione e cancello rispetto all'u.i. di che trattasi. Da informazioni assunte dalla proprietaria si è dedotto che detto lastrico è di utilizzo comune



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. 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'u.i. confina con corte comune su due lati ed altre u.i. stessa proprietà sugli altri lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0.25	2,75 mq	0,00 m	Terra
Giardino	66,00 mq	66,00 mq	0.18	11,88 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				115,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1998 al 26/02/1998	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 186 Superficie catastale 225 mq Rendita € 845,34 Piano T
Dal 26/02/1998 al 02/08/2004	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 186 Rendita € 845,34 Piano T
Dal 02/08/2004 al 03/02/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 92 Rendita € 223,32 Piano T
Dal 03/02/2023 al 07/02/2023	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 16 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 355,06 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	748	16		A2	5	5,5		355,06 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Da una attenta verifica, sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi

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

L'immobile non risulta locato con contratto di affitto. Si precisa però che lo stesso risulta abitato a titolo gratuito dalla sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

PARTI COMUNI

L'u.i. abitativa ha in proprietà comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre u.i. costituenti il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali. l'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,70; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate. L'u.i. abitativa è dotata di infissi in alluminio con vetro termico e persiane, pavimentazione in grès ceramicato, rivestimenti bagni e cucina in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle vigenti normative; l'impianto termico a caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla predetta caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta ad oggi abitato a titolo gratuito dal sig. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1987 al 27/06/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	18/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/05/1987	8869	5921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/1997 al 03/11/2022	**** Omissis ****	trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	27/06/1997	79754	22305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/07/1997	7228	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Ancona il 15/10/2004
Reg. gen. 23368 - Reg. part. 5356
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 12/12/2006
Reg. gen. 31821 - Reg. part. 7711
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Falsini Enrico
Data: 07/12/2006
N° repertorio: 106472
N° raccolta: 29365
- **Ipoteca legale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 19/05/2010
Reg. gen. 10574 - Reg. part. 2473
Quota: 1/1
Importo: € 101.085,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.542,86
Rogante: Equitalia Marche spa
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 2607



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 24/11/2021
Reg. gen. 27946 - Reg. part. 18878
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **atto modificato di mutuo fondiario**
Iscritto a Ancona il 22/12/2006
Reg. gen. 33501 - Reg. part. 5865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui e' compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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'edificio in cui e' compresa l' u.i. oggetto di stima e' stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 9349 del 29/06/1995;
Concessione edilizia n. 29448 del 29/03/1997;
Concessione edilizia n. 33683 del 16/03/2000;
Permesso di Costruire n.52978 del 08/03/2005;
Permesso di Costruire n.53875 del 03/02/2006;
Permesso di Costruire n.47312 del 03/10/2014;

Agibilità non presente.

In merito alla agibilità, su richiesta del sottoscritto, il tecnico progettista dell'opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l'ottenimento della stessa. Dall'indagine è emerso che per l'immobile in questione l'agibilità risulta ottenibile previa presentazione di scia di agibilità con allegata documentazione tecnica obbligatoria. Il costo per l'intera istruttoria viene stimato in circa €. 1.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto autorizzato, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. 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'u.i. confina con corte comune su tre lati ed altra u.i. stessa proprietà su un lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	t

Locale di deposito	24,00 mq	26,00 mq	0.2	5,20 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0.25	2,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	65,00 mq	65,00 mq	0.18	11,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				94,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2004 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 103 Superficie catastale 88 mq Rendita € 250,02 Piano S1-T
Dal 03/02/2023 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 12 Categoria C2 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 21,07 Piano T
Dal 03/02/2023 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 13 Categoria C6 Cl.4, Cons. 92 Rendita € 223,32 Piano s1
Dal 03/02/2023 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 17 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 290,51 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	748	17		A2	5	4,5	88 mq	290,51 €	Terra	

	93	748	12		C2	3	24	26 mq	21,07 €	Terra	
--	----	-----	----	--	----	---	----	-------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale



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

Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie e lo stato dei luoghi



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

L'immobile non risulta locato con contratto di affitto. Si precisa però che lo stesso risulta abitato a titolo gratuito dalla sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

PARTI COMUNI

L'u.i. abitativa ha in proprietà comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre u.i. costituenti il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,70; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate. L'u.i. abitativa è dotata di infissi in alluminio con vetro termico e persiane, pavimentazione in grès ceramicato, rivestimenti

bagni e cucina in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle vigenti normative; l'impianto termico a caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla predetta caldaia.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta ad oggi abitato a titolo gratuito dal sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1987 al 27/06/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	18/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/05/1987	8869	5921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/1997 al 03/11/2022	**** Omissis ****	trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	27/06/1997	79754	22305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/07/1997	7228	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Ancona il 15/10/2004
Reg. gen. 23368 - Reg. part. 5356
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 12/12/2006
Reg. gen. 31821 - Reg. part. 7711
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Falsini Enrico
Data: 07/12/2006
N° repertorio: 106472
N° raccolta: 29365
- **Ipoteca legale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 19/05/2010
Reg. gen. 10574 - Reg. part. 2473
Quota: 1/1
Importo: € 101.085,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.542,86
Rogante: Equitalia Marche spa
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 2607

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 24/11/2021
Reg. gen. 27946 - Reg. part. 18878
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni



- **atto modificato di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 22/12/2006

Reg. gen. 33501 - Reg. part. 5865

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui e' compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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'edificio in cui e' compresa l' u.i. oggetto di stima e' stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 9349 del 29/06/1995;

Concessione edilizia n. 29448 del 29/03/1997;

Concessione edilizia n. 33683 del 16/03/2000;

Permesso di Costruire n.52978 del 08/03/2005;

Permesso di Costruire n.53875 del 03/02/2006;

Permesso di Costruire n.47312 del 03/10/2014;

Agibilità non presente

In merito alla agibilità, su richiesta del sottoscritto, il tecnico progettista dell'opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l'ottenimento della stessa. Dall'indagine è emerso che per quanto riguarda l'appartamento, l'agibilità risulta ottenibile previa presentazione di scia di agibilità con allegata documentazione tecnica obbligatoria. Il costo per l'intera istruttoria viene stimato in circa €. 1.500,00.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto autorizzato, non emergono difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. 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'u.i. confina con la corte comune su tre lati e con autorimessa stessa proprietà su un lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	186,00 mq	218,00 mq	1	218,00 mq	3,50 m	s1

Totale superficie convenzionale:	218,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	218,00 mq	



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1998 al 26/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 2 Categoria C3 Cl.6, Cons. 203 Superficie catastale 225 mq Rendita € 786,31 Piano S1
Dal 26/02/1998 al 03/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 2 Categoria C3 Cl.6, Cons. 203 Superficie catastale 225 mq Rendita € 786,31 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	748	2		C3	6	203	225 mq	786,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica della planimetria catastale presente agli atti rispetto allo stato dei luoghi è emersa una difformità riguardante la chiusura della porta di accesso al vano ripostiglio dietro il bagno



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.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.



PARTI COMUNI

L'u.i. abitativa ha in proprietà comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre u.i. costituenti il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali. L'altezza utile interna del laboratorio è pari a ml. 3,00; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate. L'u.i. destinata a laboratorio è dotata di infissi in alluminio, pavimentazione industriale. L'impianto elettrico è anch'esso di tipo industriale conforme alle vigenti normative.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore in cui svolge la propria attività.



PROVENIENZE VENTENNALI

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



Dal 18/05/1987 al 27/06/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	18/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/05/1987	8869	5921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/1997 al 03/11/2022	**** Omissis ****	trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	27/06/1997	79754	22305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/07/1997	7228	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
 Iscritto a Ancona il 15/10/2004
 Reg. gen. 23368 - Reg. part. 5356
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 180.000,00
- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
 Iscritto a Ancona il 12/12/2006
 Reg. gen. 31821 - Reg. part. 7711
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Falsini Enrico
Data: 07/12/2006
N° repertorio: 106472
N° raccolta: 29365

- **Ipoteca legale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 19/05/2010
Reg. gen. 10574 - Reg. part. 2473
Quota: 1/1
Importo: € 101.085,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.542,86
Rogante: Equitalia Marche spa
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 2607



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 24/11/2021
Reg. gen. 27946 - Reg. part. 18878
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **atto modificato di mutuo fondiario**
Iscritto a Ancona il 22/12/2006
Reg. gen. 33501 - Reg. part. 5865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui e' compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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'edificio in cui e' compresa l' u.i. oggetto di stima e' stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 9349 del 29/06/1995;
Concessione edilizia n. 29448 del 29/03/1997;
Concessione edilizia n. 33683 del 16/03/2000;
Permesso di Costruire n.52978 del 08/03/2005;
Permesso di Costruire n.53875 del 03/02/2006;
Permesso di Costruire n.47312 del 03/10/2014;

Agibilità non presente

In merito alla agibilità, su richiesta del sottoscritto, il tecnico progettista dell'opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l'ottenimento della stessa. Dall'indagine è emerso che per l'immobile in questione l'agibilità risulta ottenibile previa presentazione di scia di agibilità con allegata documentazione tecnica obbligatoria. Il costo per l'intera istruttoria viene stimato in circa €. 1.500,00



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto autorizzato, emerge una difformità riguardante la chiusura della porta di accesso al locale rispostiglio che si trova dietro al bagno. anche la planimetria catastale agli atti denota tale difformità. Per la regolarizzazione di tale difformità dovrà essere effettuata sanatoria e nuovo accatastamento per una spesa complessiva pari ad €. 3.000,00 circa che sommato all'importo di €. 1.500,00 circa per la richiesta di agibilità di cui in precedenza, si ha una totale costi stimato pari ad €. 4.500,00 circa



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. 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'u.i. confina con la corte comune su tre lati e con laboratorio stessa proprietà su un lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	94,00 mq	102,00 mq	0,5	51,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2004 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 103 Superficie catastale 88 mq Rendita € 250,02 Piano S1-T
Dal 03/02/2023 al 07/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 748, Sub. 13 Categoria C6 Cl.4, Cons. 92 Superficie catastale 102 mq Rendita € 223,32

		Piano S1
--	--	----------

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	748	13		C6	4	92	102 mq	223,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda il locale garage, sono emerse difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale agli atti di primo accatastamento, in quanto l'altezza utile interna attuale è maggiore rispetto a quanto autorizzato in comune e quanto rappresentato a catasto.



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.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.



PARTI COMUNI

L'u.i. abitativa ha in proprietà comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre u.i. costituenti il fabbricato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui sono compresi gli immobili pignorati è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali. l'altezza utile interna del garage è pari a ml. 3,00, difforme da quanto autorizzato; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore uso deposito materiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1987 al 27/06/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	18/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/05/1987	8869	5921
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/06/1997 al 03/11/2022	**** Omissis ****	Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini	27/06/1997	79754	22305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	08/07/1997	7228	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Ancona il 15/10/2004
Reg. gen. 23368 - Reg. part. 5356
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 12/12/2006
Reg. gen. 31821 - Reg. part. 7711
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Falsini Enrico
Data: 07/12/2006
N° repertorio: 106472
N° raccolta: 29365
- **Ipoteca legale** derivante da Atto
Iscritto a Ancona il 19/05/2010
Reg. gen. 10574 - Reg. part. 2473
Quota: 1/1
Importo: € 101.085,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.542,86
Rogante: Equitalia Marche spa
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 2607



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 24/11/2021
Reg. gen. 27946 - Reg. part. 18878
Quota: 1/1



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

Annotazioni a iscrizioni

- **atto modificato di mutuo fondiario**
Iscritto a Ancona il 22/12/2006
Reg. gen. 33501 - Reg. part. 5865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui e' compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in cui e' compresa l' u.i. oggetto di stima e' stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 9349 del 29/06/1995;

Concessione edilizia n. 29448 del 29/03/1997;

Concessione edilizia n. 33683 del 16/03/2000;

Permesso di Costruire n.52978 del 08/03/2005;

Permesso di Costruire n.53875 del 03/02/2006;

Permesso di Costruire n.47312 del 03/10/2014;

Agibilità non presente

In merito alla agibilità, su richiesta del sottoscritto, il tecnico progettista dell'opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l'ottenimento della stessa. Dall'indagine è emerso che per l'immobile in questione l'agibilità risulta ottenibile dopo avere effettuato il ripristino dello stato dei luoghi, come meglio indicato al paragrafo successivo.

Per quanto riguarda il locale garage, sono emerse difformità in fase di fine lavori, in quanto l'altezza utile interna attuale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Per tale difformità purtroppo non è possibile richiedere l'agibilità in quanto prima, andrà ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato che consiste nel ripristinare la minore altezza. Il costo per il ripristino ammonta ad €. 10.000,00 circa mentre il costo per la successiva agibilità ammonta ad €. 1.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 83.760,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà

dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 500,00 al mq. ad un massimo di € 900,00 al mq. per immobili abitativi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Fabriano, zona Suburbana Marischio, i seguenti dati riferiti al 1° semestre 2022, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo civile: valore mercato minimo € 495,00/mq. e massimo € 730,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile vista la sua commerciabilità nonché le recenti compravendite stipulate nello stesso fabbricato: -Appartamento al piano terra: € 700,00/mq. Dal valore ottenuto di €. 85.260,00 viene detratto il costo di €. 1.500,00 per l'eventuale ottenimento della agibilità.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra	121,80 mq	700,00 €/mq	€ 85.260,00	100,00%	€ 83.760,00
				Valore di stima:	€ 83.760,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, n. 2 servizi igienici, dispensa, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 16, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.441,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che

sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 500,00 al mq. ad un massimo di € 900,00 al mq. per immobili abitativi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Fabriano, zona Suburbana Marischio, i seguenti dati riferiti al 1° semestre 2022, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo civile: valore mercato minimo € 495,00/mq. e massimo € 730,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile vista la sua commerciabilità nonché le recenti compravendite stipulate nello stesso fabbricato: -Appartamento al piano terra:€ 700,00/mq. Dal valore ottenuto di €. 80.941,00 viene detratto il costo di €. 1.500,00 per l'eventuale ottenimento della agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra	115,63 mq	700,00 €/mq	€ 80.941,00	100,00%	€ 79.441,00
				Valore di stima:	€ 79.441,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra

Trattasi di un appartamento posto al piano terra con adiacente locale deposito, in un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, vano accessorio, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, disimpegno e balcone a livello e giardino esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 748, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 64.930,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal

raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 500,00 al mq. ad un massimo di € 900,00 al mq. per immobili abitativi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Fabriano, zona Suburbana Marischio, i seguenti dati riferiti al 1° semestre 2022, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo civile: valore mercato minimo € 495,00/mq. e max € 730,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile vista la sua commerciabilità nonché le recenti compravendite stipulate nello stesso fabbricato: -Appartamento al piano terra: € 700,00/mq. Dal valore ottenuto di €. 66.430,00 viene detratto il costo per ottenimento dell'agibilità per un totale di €. 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra	94,90 mq	700,00 €/mq	€ 66.430,00	100,00%	€ 64.930,00
				Valore di stima:	€ 64.930,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra

Trattasi di un laboratorio posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il laboratorio di cui al presente lotto è costituito da unico vano ed un servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 60.900,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di

mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 300,00 al mq. ad un massimo di € 500,00 al mq. per immobili produttivi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Fabriano, zona Suburbana Marischio, i seguenti dati riferiti al 1° semestre 2022, destinazione laboratorio, condizioni normali: valore mercato minimo € 320,00/mq. e massimo € 455,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile vista la sua commerciabilità nonché le recenti compravendite stipulate nello stesso fabbricato: -Laboratorio al piano interrato: € 300,00/mq. Dal valore ottenuto di €. 65.400,00 viene detratto il costo di €. 4.500,00 per l'eventuale ottenimento della agibilità e la regolarizzazione della porta del ripostiglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra	218,00 mq	300,00 €/mq	€ 65.400,00	100,00%	€ 60.900,00
				Valore di stima:	€ 60.900,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1
Trattasi di un garage posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il garage di cui al presente lotto è costituito da unico vano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 24.200,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 300,00 al mq. ad un massimo di € 500,00 al mq. per immobili simili. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Fabriano, zona Suburbana Marischio, i seguenti dati riferiti al 1° semestre 2022, destinazione garage, condizioni normali: valore mercato minimo € 250,00/mq. e massimo € 370,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile vista la sua commerciabilità nonché le recenti compravendite stipulate nello stesso fabbricato: -Garage al piano interrato:€ 700,00/mq. (si è moltiplicato per due il valore a mq. in quanto il valore a mq. sarà moltiplicato per la superficie convenzionale ridotta al 50%) Dal valore ottenuto di €. 35.700,00 viene detratto il costo di €. 11.500,00 per il ripristino dello stato dei luoghi difforme a quanto autorizzato (€. 10.000,00) ed il successivo ottenimento della agibilità (€. 1.500,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1	51,00 mq	700,00 €/mq	€ 35.700,00	100,00%	€ 24.200,00
				Valore di stima:	€ 24.200,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto a seguito della verifica effettuata in merito alla agibilità degli immobili facenti parte del compendio pignorato, ha riscontrato che per il lotto n. 3 l'agibilità per l'appartamento è ottenibile mediante presentazione di relativa scia di agibilità, mentre per quanto riguarda il locale garage non è possibile richiedere l'agibilità se non dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi all'originario progetto autorizzato, ponendo in essere

lavori il cui costo è stato quantificato in circa €. 10.000,00; a parere del sottoscritto ciò rende maggiormente difficoltosa la vendita del lotto n. 3 così come originariamente composto (appartamento + locale garage), conseguentemente il sottoscritto ha ritenuto opportuno ipotizzare la vendita dell'appartamento separata rispetto al garage, approntando il lotto n. 5 per il garage, in maniera da rendere presumibilmente più agevole la vendita sia dell'appartamento (lotto n. 3) che del garage (lotto n. 5).

Si evidenzia che per mero errore materiale nella perizia integrata depositata il 30/10/2023, all'originario lotto n. 3 è stato assegnato il valore di stima di €. 90.630,00 anziché il valore corretto di €. 89.130,00 perchè all'originario valore di stima di €. 102.130,00 è stato detratto il costo per le opere di ripristino del locale garage e per il successivo ottenimento dell'agibilità (per complessivi €. 11.500,00) ma non è stato detratto il costo per ottenimento dell'agibilità dell'appartamento

(€. 1.500,00). Correttamente nella presente perizia la somma del valore di stima del lotto n. 3 (appartamento) di €. 64.930,00 e del valore di stima del lotto n. 5 (locale garage che in precedenza rientrava nel lotto n. 3) di €. 24.200,00 è pari, appunto, ad €. 89.130,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Senigallia, li 16/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Simoncelli Mirco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visura e planimetria catastale lotto 1 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetria progetto autorizzato lotto 1 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica lotto 1 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Visura e planimetria catastale lotto 2 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Planimetria progetto autorizzato lotto 2 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica lotto 2 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Visura e planimetria catastale lotto 3 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria progetto autorizzato lotto 3 (Aggiornamento al 11/02/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica lotto 3 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica lotto 3 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Visura e planimetria catastale lotto 4 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria progetto autorizzato lotto 4 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica lotto 4 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica lotto 4 (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Perizia epurata (Aggiornamento al 11/02/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 15, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, n. 2 servizi igienici, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 16, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra
Trattasi di un appartamento posto al piano terra con adiacente locale deposito, in un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, vano accessorio, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, disimpegno e balcone a livello e giardino esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 748, Sub. 12, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra

Trattasi di un laboratorio posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il laboratorio di cui al presente lotto è costituito da unico vano ed un servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1
- Trattasi di un garage posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il garage di cui al presente lotto è costituito da unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 255/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	121,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/b, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	115,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, ripostiglio, n. 2 servizi igienici, dispensa, disimpegno, balcone a livello e giardino esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57/c, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 17, Categoria A2 - Fg. 93, Part. 748, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	94,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano terra con adiacente locale deposito, in un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. L'appartamento di cui al presente lotto è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, vano accessorio, n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, disimpegno e balcone a livello e giardino esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Laboratorio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 2, Categoria C3	Superficie	218,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Trattasi di un laboratorio posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il laboratorio di cui al presente lotto è costituito da unico vano ed un servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore in cui svolge la propria attività.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Marischio - Loc.tà Cà Maiano n. 57, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 748, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	51,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.
Descrizione:	Trattasi di un garage posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'u.i. di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e laboratorio al piano interrato e corte in comune. Il garage di cui al presente lotto è costituito da unico vano.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

