

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	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.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20



Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini.....	26
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 4.....	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37



Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	44
Lotto 3	46
Lotto 4	48
Riserve e particolarità da segnalare	49
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2022 del R.G.E.	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.564,90	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 28.252,46	55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 27.143,02	56
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.475,00	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1....	58
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1....	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT....	59
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT	59



All'udienza del 23/01/2023, il sottoscritto Geom. Fratini Francesco, con studio in Vicolo Del Terreno, 1 - 60013 - Corinaldo (AN), email frainfinito@libero.it, PEC f.fratini@pecgeometrian.it, Tel. 071 67314, Fax 071 67314, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2023 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 ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 (Coord. Geografiche: N.43.342531 - E.12.970577)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1 (Coord. Geografiche: N.43.342531 - E.12.970577)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT (Coord. Geografiche: N.43.342531 - E.12.970577)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT (Coord. Geografiche: N: 43.342394, E: 12.970623)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio.

L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà.

L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello:

-al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno.

Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento in oggetto si trova in corso di costruzione ed è privo di:

pavimenti, termosifoni, porte interne caldaia e tutte le opere di tinteggiatura.

Si ribadisce che per accedere al u.i. si deve attraversare il terreno di un'altra proprietà.

Inoltre come meglio evidenziato nel capitolo urbanistico, si conferma che l'appartamento urbanisticamente non è suddiviso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona:
all.04.01_visura sub.9
all.07_vax generale
all.06.01_planimetria catastale sub.9

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12:

a nord-ovest confina con un terreno di proprietà della ditta:

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,66 mq	57,53 mq	1	57,53 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,81 mq	5,81 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,81 mq	8,81 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				61,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 Rendita € 62,59 Piano S1-T
Dal 02/07/2007 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101

		Rendita € 88,68 Piano S1-T
Dal 19/06/2008 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3.5 Rendita € 216,91 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	142	97	9		A3	05	4		247,9€	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico.

L'edificio risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi, internamente è incompleto a da terminare.



PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale

La struttura portante è in muratura, con pilastri in muratura, i solai orizzontali, compresi quelli di copertura in latero cemento.

L'edificio è isolato e presenta tutti i prospetti liberi, la corte circostante non è di proprietà, non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si deve attraversare il terreno di altra proprietà.

L'altezza netta dell'appartamento (piano primo) è variabile da ml. 2.95 a ml. 4.50

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in coppi vecchi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni intonacato e tinteggiato. I pilastri esterni posti negli spigoli e al centro di ogni parete sono in mattoni a vista.

APPARTAMENTO INTERNO (piano primo - DX)

Gli infissi sono in legno di pino con vetro camera doppio. Esternamente sono posizionate persiane sempre in legno di colore marrone scuro. Il portoncino d'ingresso è in legno coibentato con sopraluce in vetro.

Internamente il locale come già detto non è terminato, ma risulta in corso di costruzione in quanto non sono istallate le porte interne, le pavimentazioni, i battiscopa, i sanitari del bagno e la tinteggiatura.

L'impianto termico e mancata di caldaia e di alcuni degli elementi radianti, impianto elettrico non è terminato.

La rete fognaria interna è esistente e dovrebbe convogliare in un sistema di sub-irrigazione nel terreno di altra proprietà, ma non rivelato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Edificio in corso di costruzione



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2006 al 28/07/2006	**** Omissis ****	DA IMPIANTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2006 al 26/06/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011

Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658

Importo: € 156.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.949,05

Spese: € 23.033,47

Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 258

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.833,11

Spese: € 2.014,00

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 263/2011

Annotazioni a iscrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011

Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6)

articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano

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

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

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

stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Richieste ed autorizzazione

- DIA prot.33883 del 01.08.2006 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO. (all.8 pagina 1)

- DIA prot. 2718 del 16.01.2007 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO IN NR.2 ABITAZIONI. (all.8 pagina 2)
INVIO PRATICA STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE PROT. 3664 DEL 23.01.2007(all.8 pagina 3)

- DIA prot. 217707 del 17.04.2008 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla dia prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) fine lavori della pratica prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5)
non viene presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e del collaudo statico.

Successivamente:

in data 29.05.2008 viene presentata una DIA prot. 24359 per richiesta di frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in quattro unità immobiliari (all.8 pagina 6)

in data 04.06.2008 dal comune di Fabriano viene sospesa la DIA prot. 24359 del 29.05.2008 per richiesta documentazione integrativa (all.8 pagina 7)

in data 19.06.2008 viene presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto-strada.(all.06.1-2-3 planimetrie catastali)

in data 30.06.2009 viene presentata presso il comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.05.08.(all.8 pagina 8)

Visto l'annullamento della pratica autorizzata con la DIA prot. 217707 del 17.04.2008

La situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la VARIANTE in C.O. alla DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) e fine lavori prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5).

si allega copia del progetto autorizzati nell'allegato 8.01

Ad oggi, i 4 appartamenti presenti al catasto urbano risultano abusivi e devo essere sanati.

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.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per dividere il fabbricato in 4 u.i. rimanendo escluso il piano primo sottostrada in quanto regolare il piano terra e il piano primo dovranno essere sottoposti ad una SANATORIA per la divisione in 4 unità abitative e successivamente dovrà esser presentata una richiesta di agibilità e una nuova variazione catastale.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

1 Presentazione di scia in sanatoria per divisione in 4 unità abitative e richiesta di agibilità
 - prestazione professionale parcella comprensiva di iva e contributo soggettivi euro 3.000,00
 - diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione circa euro 5.500,00
 Totale pratica per suddivisione il 4 U.I. euro 8.500,00

2- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.650,00
 Spese catastali euro 250,00
 Totale variazione catastale euro 1.900,00

Spesa Totale per la sistemazione della pratica 10.400,00

la spesa si intende generale e quindi sarà suddivisa in 4 porzioni da detrarre al valore di ogni unità.
 Anche l'unità abitativa posta al piano terra e identificata al sub.8 di proprietà della ditta: N.P. SERVIZI DI NICOLINO LA PORTA E C. SAS dovrà prendere parte alla sanatoria

Valore di deprezzamento per unità abitativa $(10.400,00/4)$ =euro 2600,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio.

L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà.

L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello:

-al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno.

Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento in oggetto è ultimato ed abitato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona:

all.04.02_visura sub.12

all.07_vax generale

all.06.02_planimetria catastale sub.12

Il fabbricato oggetto di stima confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12:



**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,66 mq	57,53 mq	1	57,53 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,81 mq	5,81 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,81 mq	8,81 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				61,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 Rendita € 62,59 Piano S1-T
Dal 02/07/2007 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 Rendita € 88,68 Piano S1-T
Dal 19/06/2008 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 12 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	142	97	12		A3	05	4		247,9€	1	

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico.

L'edificio risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale

La struttura portante è in muratura, con pilastri in muratura, i solai orizzontali, compresi quelli di copertura in latero cemento.

L'edificio è isolato e presenta tutti i prospetti liberi, la corte circostante non è di proprietà, non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si deve attraversare il terreno di altra proprietà.

L'altezza netta dell'appartamento (piano primo) è variabile da ml. 2.95 a ml. 4.50

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in coppi vecchi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni intonacato e tinteggiato. I pilastri esterni posti negli spigoli e al centro di ogni parete sono in mattoni a vista.

APPARTAMENTO INTERNO (piano primo - SX)

Gli infissi sono in legno di pino con vetro camera doppio. Esternamente sono posizionate persiane sempre in legno di colore marrone scuro. Il portoncino d'ingresso è in legno coibentato con sopra luce in vetro.

Internamente l'appartamento ha un pavimento in gress-porcellanato e nelle camere in legno, i battiscopa sono in legno, il bagno e completamente piastrellato, le porte sono in legno tamburato, ed è tinteggiato.

L'impianto termico è esistente e funzionante con termosifoni in alluminio tipo tropical la caldaia è allacciata e funzionante, impianto elettrico e esistente e funzionante.

La rete fognaria interna è esistente e dovrebbe convogliare in un sistema di sub-irrigazione nel terreno di altra proprietà, ma non rivelato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato **** Omissis **** il custode della procedura Avv. Prato Marcello da quanto riferito si tratterebbe di un'occupazione senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 03/07/2006 al	**** Omissis ****	DA IMPIANTO

28/07/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2006 al 26/06/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	28/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO IGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 112.949,05

Spese: € 23.033,47

Interessi: € 20.017,48

Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 258

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 66.833,11

Spese: € 2.014,00

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 263/2011

Annotazioni a iscrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011

Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6)

articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano

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

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

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

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

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

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

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

- f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Richieste ed autorizzazione

- DIA prot.33883 del 01.08.2006 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO. (all.8 pagina 1)

- DIA prot. 2718 del 16.01.2007 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO IN NR.2 ABITAZIONI. (all.8 pagina 2)

INVIO PRATICA STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE PROT. 3664 DEL 23.01.2007(all.8 pagina 3)

- DIA prot. 217707 del 17.04.2008 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla dia prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) fine lavori della pratica prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5) non viene presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e del collaudo statico.

Successivamente:

in data 29.05.2008 viene presentata una DIA prot. 24359 per richiesta di frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in quattro unità immobiliari (all.8 pagina 6)

in data 04.06.2008 dal comune di Fabriano viene sospesa la DIA prot. 24359 del 29.05.2008 per richiesta documentazione integrativa (all.8 pagina 7)

in data 19.06.2008 viene presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto-strada.(all.06.1-2-3 planimetrie catastali)

in data 30.06.2009 viene presentata presso il comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.05.08.(all.8 pagina 8)

Visto l'annullamento della pratica autorizzata con la DIA prot. 217707 del 17.04.2008

La situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la VARIANTE in C.O. alla DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) e fine lavori prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5).

si allega copia del progetto autorizzati nell'allegato 8.01

Ad oggi, i 4 appartamenti presenti al catasto urbano risultano abusivi e devo essere sanati.



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.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per dividere il fabbricato in 4 u.i. rimanendo escluso il piano primo sottostrada in quanto regolare il piano terra e il piano primo dovranno essere sottoposti ad una SANATORIA per la divisione in 4 unità abitative e successivamente dovrà esser presentata una richiesta di agibilità e una nuova variazione catastale.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

1 Presentazione di scia in sanatoria per divisione in 4 unità abitative e richiesta di agibilità
- prestazione professionale parcella comprensiva di iva e contributo soggettivi euro 3.000,00
- diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione circa euro 5.500,00
Totale pratica per suddivisione il 4 U.I. euro 8.500,00

2- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.650,00
Spese catastali euro 250,00
Totale variazione catastale euro 1.900,00

Spesa Totale per la sistemazione della pratica 10.400,00

la spesa si intende generale e quindi sarà suddivisa in 4 porzioni da detrarre al valore di ogni unità. Anche l'unità abitativa posta al piano terra e identificata al sub.8 di proprietà della ditta: N.P. SERVIZI DI NICOLINO LA PORTA E C. SAS dovrà prendere parte alla sanatoria

Valore di deprezzamento per unità abitativa $(10.400,00/4)$ =euro 2600,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio.

L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà.

L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello:

-al piano terra esiste: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste un balcone accessibile dal soggiorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento in oggetto è ultimato ed abitato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona:

all.04.02_visura sub.11

all.07_vax generale

all.06.02_planimetria catastale sub.11

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12:

a nord-ovest confina con un terreno di proprietà della ditta:

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,66 mq	57,53 mq	1	57,53 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	5,81 mq	5,81 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				58,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2006 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 101 Rendita € 62,59 Piano S1-T
Dal 02/07/2007 al 19/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 Rendita € 88,68 Piano S1-T
Dal 19/06/2008 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 97, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 247,90 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	142	97	11		A3	05	4		247,9€	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopralluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico.

L'edificio risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato principale

La struttura portante è in muratura, con pilastri in muratura, i solai orizzontali, compresi quelli di copertura in latero cemento.

L'edificio è isolato e presenta tutti i prospetti liberi, la corte circostante non è di proprietà, non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si deve attraversare il terreno di altra proprietà.

L'altezza netta dell'appartamento (piano primo) è di ml. 2.80.

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in coppi vecchi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni intonacato e tinteggiato. I pilastri esterni posti negli spigoli e al centro di ogni parete sono in mattoni a vista.

APPARTAMENTO INTERNO (piano terra - DX)

Gli infissi sono in legno di pino con vetro camera doppio. Esternamente sono posizionate persiane sempre in legno di colore marrone scuro. Il portoncino d'ingresso è in legno coibentato con sopra luce in vetro.

Internamente l'appartamento ha un pavimento in gress-porcellanato e nelle camere in legno, i battiscopa sono in legno, il bagno è completamente piastrellato, le porte sono in legno tamburato, ed è tinteggiato.

L'impianto termico è esistente e funzionante con termosifoni in alluminio tipo tropical la caldaia è allacciata e funzionante, impianto elettrico è esistente e funzionante.

La rete fognaria interna è esistente e dovrebbe convogliare in un sistema di sub-irrigazione nel terreno di altra proprietà, ma non rivelato.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2006 al 28/07/2006	**** Omissis ****	DA IMPIANTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2006 al 26/06/2023	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	28/07/2006		
		ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO IGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.949,05
Spese: € 23.033,47
Interessi: € 20.017,48
Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 258

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 66.833,11

Spese: € 2.014,00

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 263/2011

Annotazioni a iscrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Iscritto a ANCONA il 12/09/2011

Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6)

articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Richieste ed autorizzazione

- DIA prot.33883 del 01.08.2006 PER LAVORI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO. (all.8 pagina 1)

- DIA prot. 2718 del 16.01.2007 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AD USO MAGAZZINO IN NR.2 ABITAZIONI. (all.8 pagina 2)
INVIO PRATICA STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE PROT. 3664 DEL 23.01.2007 (all.8 pagina 3)

- DIA prot. 217707 del 17.04.2008 VARIANTE IN C.O. ALLA DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla dia prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) fine lavori della pratica prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5)
non viene presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e del collaudo statico.

Successivamente:

in data 29.05.2008 viene presentata una DIA prot. 24359 per richiesta di frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in quattro unità immobiliari (all.8 pagina 6)

in data 04.06.2008 dal comune di Fabriano viene sospesa la DIA prot. 24359 del 29.05.2008 per richiesta documentazione integrativa (all.8 pagina 7)

in data 19.06.2008 viene presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto-strada.(all.06.1-2-3 planimetrie catastali)

in data 30.06.2009 viene presentata presso il comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.05.08.(all.8 pagina 8)

Visto l'annullamento della pratica autorizzata con la DIA prot. 217707 del 17.04.2008

La situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la VARIANTE in C.O. alla DIA PROT.33883 DEL 01.08.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.01.2007 (all.8 pagina 4) e fine lavori prot.18750 del 23.04.2008 (all.8 pagina 5).

si allega copia del progetto autorizzati nell'allegato 8.01

Ad oggi, i 4 appartamenti presenti al catasto urbano risultano abusivi e devo essere sanati.

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.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per dividere il fabbricato in 4 u.i. rimanendo escluso il piano primo sottostrada in quanto regolare il piano terra e il piano primo dovranno essere sottoposti ad una SANATORIA per la divisione in 4 unità abitative e successivamente dovrà esser presentata una richiesta di agibilità e una nuova variazione catastale.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

1 Presentazione di scia in sanatoria per divisione in 4 unità abitative e richiesta di agibilità
- prestazione professionale parcella comprensiva di iva e contributo soggettivi euro 3.000,00
- diritti di segreteria ed oneri di urbanizzazione circa euro 5.500,00
Totale pratica per suddivisione il 4 U.I. euro 8.500,00

2- Presentazione di variazione catastale comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1.650,00
Spese catastali euro 250,00
Totale variazione catastale euro 1.900,00

Spesa Totale per la sistemazione della pratica 10.400,00
la spesa si intende generale e quindi sarà suddivisa in 4 porzioni da detrarre al valore di ogni unità.
Anche l'unità abitativa posta al piano terra e identificata al sub.8 di proprietà della ditta: N.P. SERVIZI DI NICOLINO LA PORTA E C. SAS dovrà prendere parte alla sanatoria

Valore di deprezzamento per unità abitativa $(10.400,00/4)$ =euro 2600,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione.

Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega le ricerche eseguite presso l'agenzia del territorio di Ancona:

all.04.04_visura mappale 170

all.15_individuazione terreno- vax generale

CONFINI

Il terreno edificabile oggetto di stima confina:

a nord-est con un terreno di proprietà di quattro soggetti ognuno con una quota di 3/12 (foglio 142-mappale 169):



a nord-ovest e sud-ovest confina con un fabbricato e un terreno di proprietà della ditta (foglio 142-mappale 171):

**** Omissis ****

a sud-est con un terreno di proprietà di tre soggetti ognuno con una quota di 1/3 (foglio 142-mappale 134):



e con la corte comune di un edificio per appartamenti suddiviso in 19 unità immobiliari di proprietà di:



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1975 al 27/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 142, Part. 170 Qualità AREA URBANA



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	142	170			A3	05	4		247,9€	1	

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.01.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 10/03/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Fabriano, via frazione Rocchetta bassa il giorno 21.04.2023 alle ore 15:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltrato provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano. (All.03)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

IL TERRENO RISULTA INCOLTO ED INUTILIZZATO A RIDOSSO TRA VARI FABBRICATI

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni l'appartamento ha un accesso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ASTE GIUDIZIARIE®

TRATTASI DI UN TERRENO EDIFICABILE DI MQ. 55 POSTO TRA DIVESRE PROPRIETA' (ELENcate NEL CAPITOLO CONFINI) PRIVO DI QUALSIASI OPERA.

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1980 al 23/07/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/07/1999 al 11/08/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2001 al 28/07/2006	**** Omissis ****			DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Dal 28/07/2006 al 27/07/2023	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGLIARECCI MASSIMO	28/07/2006	58962	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO IGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.949,05
Spese: € 23.033,47

Interessi: € 20.017,48
Percentuale interessi: 6,00 %
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 258

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011
Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386
Importo: € 96.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 66.833,11
Spese: € 2.014,00
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 263/2011

Annotazioni a iscrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Iscritto a ANCONA il 12/09/2011
Reg. gen. 19051 - Reg. part. 12113
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano località Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (B3b)

ART. 16.7 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b - C3c

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

Le destinazioni sono previste dall'Art. 16.

Nelle zone individuate con la lettera B solo edifici esistenti con aumento della volumetria (max. 50%);

Gli indici edilizi sono i seguenti :

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.25$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

DS min.:

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

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

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

DC = $1/2 (H + HC)$ Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.

DE = $1/2 (H + HE)$ Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.

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

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

Costruzioni accessori : sono consentite nei limiti del 10% (dieci per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata, fermo restando l'IF=0.45 e l'IK=0.25;

Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il terreno risulta privo di qualsiasi manufatto, risulta una corte a ridosso degli edifici esistenti da incorporare eventualmente nelle corti limitrofe per distribuire meglio gli accessi dei caseggiati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 22.164,90

1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 61,18 e comprende il appartamento e i balconi, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2.INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2022.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

3.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

4.RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alla caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

VALORE OMI

Essendo l'edificio in buone condizioni posto nelle frazioni minori in zona agricola si può classificare nella Tipologia Abitazioni Civili con un valore di mercato massimo di € 630,00 al mq.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Fabriano

Tipologia Abitazioni Civili

Seconda Fascia Massimo € 606,00 al mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€ 630.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- € 514.08

€ 606.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- € 494.50

Vetustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta è l'anno 2008 (2023-2008 anni 15 detratti anni 6 si considerano anni 15 di vetustà (15 anni di vetustà pari a una riduzione del 0,15%) - coefficiente da applicare 0.85

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria con lavori di ripulitura generale della scala esterna e dei balconi, il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio rurale con appartamenti ed ingressi indipendenti, l'unità abitativa rispetta pienamente la sua destinazione il coefficiente riduttivo non viene considerato.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona agricola defilata rispetto al borgo più vicino, ma in un abito rurale, vista la strada d'accesso in precarie condizione e anche l'accesso all'appartamento si applica un coefficiente riduttivo del 2%, pari a 0.98

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 514.08+494.50)/2 = € 504.29 al mq

CALCOLO RIDUZIONE PREZZO UNITARIO PER APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questo coefficiente può essere sostituito al grado di finitura dell'unità abitativa come riportato nel capitolo Caratteristiche costruttive prevalenti l'appartamento è in corso di costruzione in quanto non sono installate le porte interne, le pavimentazioni, i battiscopa, i sanitari del bagno e la tinteggiatura. L'impianto termico e mancante di caldaia e di alcuni degli elementi radianti, impianto elettrico non è completamente terminato.

-Porte interne nr.4 ad euro 300,00 cadauno totale 1200,00 euro

-Pavimentazione fornitura e montaggio mq 45,00x40,00=1800,00 euro

-Battiscopa fornitura e posa a corpo 400,00 euro

-Rivestimento bagno mq. 20.0 x30.00=600,00 euro

-Sanitari bagno a corpo 700,00 euro

-Tinteggiatura a corpo 1000,00 euro

-Impianto termico caldaia e sistemazione termosifone a corpo 2000,00 euro

-Impianto elettrico completamento 500,00 euro

Totale importo per terminare i lavori 8200,00 euro considerato che l'appartamento è di mq. 57.73 si quantifica un ribasso del valore medio unitario di euro 142,00 euro al mq.

VALORE MEDIO UNITARIO A MQ (€ 504.29-142.00) = € 362.29 al mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1	61,18 mq	362,29 €/mq	€ 22.164,90	100,00%	€ 22.164,90
				Valore di stima:	€ 22.164,90

Valore di stima: € 22.164,90

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica e variazione catastale	2600,00	€

Valore finale di stima: € 19.564,90

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1
 Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 30.852,46

1. CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 617,73 e comprende l'appartamento principale e i balconi, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2022.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

3. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

4. RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alle caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

VALORE OMI

Essendo l'edificio in buone condizioni posto nelle frazioni minori in zona agricola si può classificare nella Tipologia Abitazioni Civili con un valore di mercato massimo di € 630,00 al mq.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Fabrinao

Tipologia Abitazioni Civili

Seconda Fascia Massimo € 606,00 al mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato - Vetustà - Conservazione - Qualità - Posizione - Prodotto coeff. - Valore corretto

€ 630.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- € 514.08

€ 606.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- € 494.50

Vetustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta è l'anno 2008 (2023-2008 anni 15 detratti anni 6 si considerano anni 15 di vetustà (15 anni di vetustà pari a una riduzione del 0,15%) - coefficiente da applicare 0.85

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria con lavori di ripulitura generale della scala esterna e dei balconi, il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio rurale con appartamenti ed ingressi indipendenti, l'unità abitativa rispecchia pienamente la sua destinazione il coefficiente riduttivo non viene considerato.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona agricola defilata rispetto al borgo più vicino, ma in un abito rurale, vista la strada d'accesso in precarie condizioni e anche l'accesso all'appartamento si applica un coefficiente riduttivo del 2%, pari a 0.98

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 514.08+494.50)/2 = € 504.29 al mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1	61,18 mq	504,29 €/mq	€ 30.852,46	100,00%	€ 30.852,46
				Valore di stima:	€ 30.852,46

Valore di stima: € 30.852,46

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica e variazione catastale	2600,00	€

Valore finale di stima: € 28.252,46

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT
 Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell'edificio. L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano terra esiste: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste un balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 29.743,02

1. CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 617,73 e comprende l'appartamento principale e i balconi, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al secondo semestre 2022.

Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it

3.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.

4.RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Il valore di mercato è stimato in base alle caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.

VALORE OMI

Essendo l'edificio in buone condizioni posto nelle frazioni minori in zona agricola si può classificare nella Tipologia Abitazioni Civili con un valore di mercato massimo di € 630,00 al mq.

VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Comune di Fabrinio

Tipologia Abitazioni Civili

Seconda Fascia Massimo € 606,00 al mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€ 630.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- € 514.08

€ 606.00 (0.85) - (0.98) - (1.00) - (0.98) - (0.816) --- € 494.50

Vetustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di costruzione presunta è l'anno 2008 (2023-2008 anni 15 detratti anni 6 si considerano anni 15 di vetustà (15 anni di vetustà pari a una riduzione del 0,15%) - coefficiente da applicare 0.85

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione, il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria con lavori di ripulitura generale della scala esterna e dei balconi, il coefficiente verrà ridotto del 2%, pari a 0.98

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio rurale con appartamenti ed ingressi indipendenti, l'unità abitativa rispecchia pienamente la sua destinazione il coefficiente riduttivo non viene considerato.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona agricola defilata rispetto al borgo più vicino, ma in un abito rurale, vista la strada d'accesso in precarie condizioni e anche l'accesso all'appartamento si applica un coefficiente riduttivo del 2%, pari a 0.98

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 514.08+494.50)/2 = € 504.29 al mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT	58,98 mq	504,29 €/mq	€ 29.743,02	100,00%	€ 29.743,02
				Valore di stima:	€ 29.743,02

Valore di stima: € 29.743,02

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica e variazione catastale	2600,00	€

Valore finale di stima: € 27.143,02

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT**
 Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione. Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 170, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 2.475,00

1. CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE

La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie complessiva del terreno pari a mq. 55,00, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA

2. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici del comune di Fabriano nella sezione valori venali aree edificabili anno 2023

Valore di riferimento tabella zona 6 (rocchetta) ZONE RESIDENZIALI (semiestensiva) area di tipo B euro 13,00/mq

CORREZIONE DEI PREZZI

I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto

€ 15.00 (1.00) - (1.00) - (3.00) - (1.00) - (3.00) --- € 45.00

Venustà: (1.00) Non si considera in quanto terreno edificabile

Conservazione: (1.00) Non si considera in quanto terreno edificabile

Qualità: Si considera un valore triplo (3.00) in quanto il terreno edificabile è disposto tra le corti dei vari fabbricati e tale superficie è utile a disporre meglio la viabilità tra gli edifici esistenti.

Panoramicità e/o posizione: (1.00) Non si considera in quanto terreno edificabile

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTI

VALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ € 45.00al mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT	55,00 mq	45,00 €/mq	€ 2.475,00	100,00%	€ 2.475,00
				Valore di stima:	€ 2.475,00

Valore di stima: € 2.475,00

Valore finale di stima: € 2.475,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'edificio non ha una corte esterna esclusiva, quindi per accedere alle unità abitative si deve attraversare il terreno di altre proprietà, solo nel lato ovest (particella 172) risulta della ditta [redacted] ma non è oggetto di pignoramento.

Gli appartamenti suddivisi al catasto urbano urbanisticamente non sono regolati e risultano abusivi e devono essere sanati, in quanto ad oggi risultano suddivisi in due appartamenti (all.08.02):

- 1) al piano primo composto dal sub. 12 e 9 di proprietà della ditta [redacted]
- 2) al piano terra composto dal sub. 11 e 8 di proprietà della ditta [redacted] 12 e della ditta [redacted] sede in FABRIANO (AN)

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.

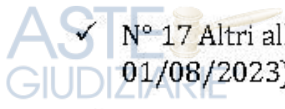
Corinaldo, li 01/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fratini Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - all.01 verbale di sopraluogo (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - all.02 caratteristiche immobile e terreno (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - all.03 richiesta di accesso agli atti amministrativi (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - all.04.01_visura e planimetria sub. 9 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - all.04.02_visura e planimetria sub. 12 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - all.04.03_visura e planimetria sub. 11 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - all.05 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - all.06 visura e planimetria ai part. 170 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - all.07 vax mappa catastale (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - all.08.01 autorizzazioni edilizi (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - all.08.02 progetto approvato (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - all.09 documentazione fotografica esterna (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - all.10.01 documentazione fotografica interna sub. 9 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - all.10.02 documentazione fotografica interna sub. 12 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - all.10.03 documentazione fotografica interna sub. 11 (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - all.11 sub.9 dichiarazione assenza ape (Aggiornamento al 01/08/2023)





- ✓ N° 17 Altri allegati - all.12 ape sub. 11 attestato_20230629-042017-80090 (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - all.13 ape sub.12 attestato_20230629-042017-80089 (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - all.14 certificato di destinazione urbanistica terremoto Prot.N.0028454-2023 (Aggiornamento al 01/08/2023)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6) articolo 8.6 del NTA comune di Fabriano In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

Prezzo base d'asta: € 19.564,90

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si

distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 12, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6) articolo 8.6 del

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

ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante

manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture

esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il

recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi

compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei

prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con

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

Prezzo base d'asta: € 28.252,46

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra

(zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna

pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano terra esiste: un ingresso, una cucina-

soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste un balcone accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 11, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano localita Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (A5) Nucleo Storico (Art.8.6) articolo 8.6 del

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

ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni : a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto; b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante

manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni; c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture

esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate; d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il

recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È

inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature. e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C. f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera. g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

Prezzo base d'asta: € 27.143,02

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione. Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 170, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Fabriano località Rocchetta bassa, ricade in parte in zona (B3b) ART. 16.7 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b - C3c Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 16. Nelle zone individuate con la lettera B solo edifici esistenti con aumento della volumetria (max. 50%); Gli indici edilizi sono i seguenti : IF = SP / SL = 0.45 IK = SC / SL = 0.25 SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle DS min.: a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7.00 ml. a 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre a ml. 15.00. DC = 1/2 (H + HC) Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito. DE = 1/2 (H + HE) Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito. Per quanto concerne la distanza DS min. , DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formino oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B", in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza DS min. potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a). Costruzioni accessori : sono consentite nei limiti del 10% (dieci per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata, fermo restando l'IF=0.45 e l'IK=0.25; Indice di piantumazione : all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto ed, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

Prezzo base d'asta: € 2.475,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.564,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	61,18 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, né termico né elettrico. L'edificio risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi, internamente è incompleto a da terminare.		
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di destra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.252,46

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	61,18 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, né termico né elettrico. L'edificio risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.		

Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano primo (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco sinistro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano primo si trova: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste in balconcino d'ingresso un secondo balcone accessibile dal soggiorno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.143,02

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 97, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	58,98 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta un edificio ad uso magazzino restaurato e risanato nel 2006, trasformato con un cambio di destinazione nell'anno 2008 e i lavori risultano terminati il 23.04.2008 senza richiesta di agibilità, in quanto la pratica autorizzava la suddivisione in due appartamenti. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, ne termico ne elettrico. L'edificio risulta in buone condizioni statiche, ma si evidenzia uno stato di abbandono generale evidenziato soprattutto nella scala di accesso e negli infissi.		
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un fabbricato destinato ad appartamenti (nr. 4 appartamenti e 3 garage) L'oggetto di valutazione immobiliare è un appartamento posto al piano terra (zona di sinistra, osservando l'edificio dal prospetto principale) dell' edificio. L'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà. L'appartamento è suddiviso in su di un solo livello: -al piano terra esiste: un ingresso, una cucina-soggiorno da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove si distribuiscono due camere e un bagno. Esiste un balcone accessibile dal soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.475,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 170, Categoria A3	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	IL TERRENO RISULTA INCOLTO ED INUTILIZZATO A RIDOSSO TRA VARI FABBRICATI		
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Fabriano (AN) in località Rocchetta Bassa. L'unità immobiliare è composta da un terreno edificabile di mq. 55 posto nelle vicinanze dell'edificio oggetto di valutazione. Distinto al foglio 142 mappale 170 a una forma rettangolare e si estende da muro perimetrale dell'abitazione distinta al mappale 171 fino alla strada vicinale, attualmente incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC,
PIANO P1

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **DECRETO IGIUNTIVO**
Iscritto a **TRIBUNALE BIELLA** il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.949,05
Spese: € 23.033,47
Interessi: € 20.017,48
Percentuale interessi: 6,00 %
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 258
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a tribunale di **grosseto** il 16/03/2011
Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386
Importo: € 96.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 66.833,11
Spese: € 2.014,00
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 263/2011

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC,
PIANO P1

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **DECRETO IGIUNTIVO**
Iscritto a **TRIBUNALE BIELLA** il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.949,05
Spese: € 23.033,47
Interessi: € 20.017,48
Percentuale interessi: 6,00 %
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 258
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a tribunale di **grosseto** il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386
Importo: € 96.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 66.833,11
Spese: € 2.014,00
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 263/2011

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA, SNC,
PIANO PT**

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.949,05
Spese: € 23.033,47
Interessi: € 20.017,48
Percentuale interessi: 6,00 %
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 258

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011
Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386
Importo: € 96.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 66.833,11
Spese: € 2.014,00
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 263/2011

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA BASSA,
SNC, PIANO PT**

Iscrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO IGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE BIELLA il 01/03/2011
Reg. gen. 7995 - Reg. part. 1658
Importo: € 156.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.949,05
Spese: € 23.033,47
Interessi: € 20.017,48



Percentuale interessi: 6,00 %

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 258

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a tribunale di grosseto il 16/03/2011

Reg. gen. 6642 - Reg. part. 1386

Importo: € 96.000,00

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 66.833,11

Spese: € 2.014,00

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 263/2011

