

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pirani Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 608/2013 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 608/2013 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



## INCARICO

---

Con udienza del 14/05/2015, il sottoscritto Ing. Pirani Elisa, con studio in Via Gianandrea, 4 - 60035 - Jesi (AN), email elisa.pirani@libero.it, PEC elisa.pirani@ingpec.eu, Tel. 393 33 21 89 834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ercolini Francesca presso il Tribunale di Ancona.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - località Cortina San Nicolò (via R. Sassi n. 69)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione dei beni, costituito da un piano seminterrato ed un piano terra rialzato.

Al piano seminterrato si trovano i locali cantina, ripostiglio e garage; al piano terra rialzato si trovano i locali dell'unità immobiliare. Il fabbricato è circondato in parte da terreno di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in parte da corte e fabbricato di altra proprietà.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - località Cortina San Nicolò (via R. Sassi n. 69)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



L'esecutato risulta coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord ed Ovest con terreno di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,98 mq	159,70 mq	1,00	159,70 mq	2,80 m	terra
Cantina	91,87 mq	118,60 mq	0,20	23,72 mq	2,60 m	seminterrato
Autorimessa	35,14 mq	41,10 mq	0,20	8,22 mq	2,60 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semicentrale rispetto al centro sociale e burocratico della città di Fabriano, ed è raggiunto dai principali servizi (luce, acqua e gas).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 85,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 26/06/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 40,28 Piano 1
Dal 26/06/1995 al 24/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,11 Piano S1-T
Dal 26/06/1995 al 24/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Rendita € 47,51

		Piano S1
Dal 24/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Rendita € 47,51 Piano S1
Dal 24/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,11 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 11/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 47,51 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 11/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 120, Part. 251, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 171 Rendita € 333,11 Piano S1-T

La rendita catastale per il subalterno 3 per il periodo dal 15/01/1982 al 01/01/1992 è di 85 Lire . La variazione catastale del 24/06/2002 è una Variazione di Toponomastica:

n. 36955.1/2002, per il subalterno n. 4 ;

n. 36956.1/2002, per il subalterno n. 5.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	120	251	4		A3	3	7.5 vani	171 mq	333,11	S1-T		
	120	251	5		C6	3	23 mq	25 mq	47,51	S1		

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, avvenuta tramite sopralluogo in data 08/07/2015, confrontata con la planimetria catastale di riferimento , emergono le seguenti difformità:

al piano seminterrato la planimetria catastale relativa al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indica la presenza di due locali cantina sul lato Nord - Est del fabbricato , due locali cantina sul lato Sud - Ovest del fabbricato, e

centralmente due locali ad uso ripostiglio che confinano con il locale autorimessa (individuato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Lo stato dei luoghi presenta un solo locale ripostiglio centralmente , mentre il locale autorimessa ha dimensioni maggiori, inglobando di fatto anche la superficie del ripostiglio non presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PRECISAZIONI

---

E' stato richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Fabriano il Certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente presso il comune di Fabriano in via R. Sassi n. 69 , con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , con la quale risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trova in cattivo stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sull'immobile pignorato. Si rileva invece che una servitù di passaggio dovrà essere garantita sul terreno che circonda l'immobile ( lati Nord, Ovest e in parte a Sud, di proprietà dell'esecutato e della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ) al fine di consentire l'accesso all'immobile pignorato, non essendo tale terreno oggetto di pignoramento, ed essendo lo stesso censito al Catasto Terreni del comune di Fabriano al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in condizioni statiche e di manutenzione non buone, risulta comunque agibile.

L'immobile ha un corpo originario che risale al 1930 circa, ed è stato successivamente ampliato nel secondo dopoguerra , con l'aggiunta della porzione a Sud Ovest in cui insistono il locale ingresso ed altri due vani.

L'immobile presenta un piano fuori terra ed un piano seminterrato, ha struttura portante in muratura , solai parte in legno e parte a volte (quelli tra i piani seminterrato e terra della parte ampliata).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Le strutture portanti necessitano di interventi di rinforzo localizzati e i solai in legno si presentano in scarso stato di manutenzione, pertanto da ristrutturare o sostituire.

La copertura è in legno del tipo a falde inclinate , anch'essa come i solai di piano necessita di ristrutturazione, il manto è realizzato in coppi e non è presente alcuna coibentazione.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate , gli infissi sono parte in alluminio con vetro doppio, parte in legno con vetro singolo ad anta battente, anch'essi in cattivo stato di manutenzione, il sistema di oscuramente è realizzato con persiane il legno.

Il fabbricato sul lato Nord Est presenta in adiacenza un'altra abitazione di diversa proprietà.

L'immobile presenta un piano terra rialzato che ospita i locali ad uso abitativo ed un piano seminterrato che ospita i locali cantina ed autorimessa. Al piano terra rialzato si accede tramite scala esterna posta sul lato Sud Ovest, che insiste sul cortile esterno , individuato al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non oggetto del pignoramento.

Al piano seminterrato si accede esternamente , dalla corte sopra detta non oggetto del pignoramento.

Nella porzione di fabbricato oggetto di ampliamento, esposta a Sud Ovest, si trovano il locale di ingresso, posto in posizione centrale, e lateralmente altri due vani che ospitano una camera ed una zona giorno. Nel corpo centrale del fabbricato si trovano un corridoio di distribuzione, un locale ripostiglio privo di aperture verso l'esterno, una cucina abitabile ed un'altra camera. Nella porzione di fabbricato esposta a Nord Est si trovano due locali di sgombero ed un bagno.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, di riscaldamento ed elettrico , autonomi. L'impianto di riscaldamento è stato realizzato nel 1985, è del tipo a radiatori con caldaia collocata nel locale cucina, questa è stata sostituita nel 2001 ed alimenta gli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti si presentano in cattivo stato di manutenzione.

In alcuni locali l'altezza minima interna, in corrispondenza della pendenza della falda di copertura , è inferiore a 2,20 mt, e l'altezza media risulta inferiore a 2,70 mt.

Le porte interne sono in legno , la pavimentazione di tutti i locali è in cotto ad eccezione del bagno e dei rivestimenti di bagno e cucina con piastrelle in ceramica.

Al piano seminterrato si trovano i locali cantina ed autorimessa. In tali locali si riscontra una difformità catastale, in quanto il locale autorimessa ha dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate catastalmente, inglobando anche la superficie del ripostiglio rappresentato in adiacenza a quest'ultimo nella planimetria catastale (Foglio 120 Particella 251 Sub. 4). Tutti i locali del piano seminterrato si trovano in pessimo stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso presso l'immobile pignorato , avvenuto in data 08/07/2015 , al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato dall'esecutato e dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 07/06/1955 al 15/01/1982	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Antonino Giacalone	07/06/1955		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/07/1955		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/01/1982 al 25/01/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Enrico Falsini	15/01/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			28/01/1982		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Simonetta Sabatini	25/01/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			07/02/1994		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 26/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Fabriano il 08/08/2013  
Reg. gen. 13350 - Reg. part. 2220  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Ancona il 17/01/2014  
Reg. gen. 488 - Reg. part. 334  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità a carico dell'acquirente da corrispondere è da calcolarsi come segue :

- pignoramenti immobiliari € 294,00 ;

- ipoteca giudiziale € 0,5 % min(importo dell'iscrizione e il valore d'aggiudicazione)+ € 35,00+ € 59,00;

quindi ad oggi si possono solo stimare in :

$€ 294,00 + (0,5\% \times € 45.000 + € 35,00 + € 59,00) = € 613,00$

Da cui, il totale degli importi attuali per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente è di € 613,00

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Fabriano in data 08/07/2015, ed è stato rilasciato in data 10/07/2015:

- Il Piano Regolatore vigente classifica l'immobile secondo l'art. 16.1 - C3 - Zone residenziali semiestensive - e secondo l'art. 39.2 - ViVIP - Versanti Potenzialmente Instabili.

Si ricorda inoltre che tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi della legge n. 64/74 e successive modificazioni e integrazioni.

## 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.

Da un esame eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste o rilasciate nel ventennio.

L'unico documento di riferimento è la planimetria catastale datata 26/06/1995, dalla quale emergono lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi.

### **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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, avvenuta tramite sopralluogo in data 08/07/2015, confrontata con la planimetria catastale di riferimento, emergono le seguenti difformità:

al piano seminterrato la planimetria catastale relativa al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indica la presenza di due locali cantina sul lato Nord - Est del fabbricato, due locali cantina sul lato Sud - Ovest del fabbricato, e centralmente due locali ad uso ripostiglio che confinano con il locale autorimessa (individuato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Lo stato dei luoghi presenta un solo locale ripostiglio centralmente, mentre il locale autorimessa ha dimensioni maggiori, inglobando di fatto anche la superficie del ripostiglio non presente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale, pertanto non vi sono oneri condominiali da sostenere.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - località Cortina San Nicolò (via R. Sassi n. 69)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione dei beni, costituito da un piano seminterrato ed un piano terra rialzato. Al piano seminterrato si trovano i locali cantina, ripostiglio e garage; al piano terra rialzato si trovano i locali dell'unità immobiliare. Il fabbricato è circondato in parte da terreno di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in parte da corte e fabbricato di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 251, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 120, Part. 251, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 45.993,60

La stima del bene è fatta utilizzando il metodo comparativo, tenuto conto dei costi attuali di compravendite di immobili simili e nella stessa zona, ed effettuata inoltre la comparazione con i valori indicati nelle tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare del Ministero delle Finanze. Il valore unitario tiene inoltre conto che sono a carico dell'acquirente anche i seguenti costi stimati:

- cancellazione verbale di pignoramento : € 294,00 -

- cancellazione delle ipoteche giudiziali : € 319,00 -

- redazione di Attestato di Prestazione Energetica : € 300,00 -

- pratica edilizia in sanatoria : € 1.000,00; -

- ricevuta di versamento minimo secondo l'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001.: € 516,00 ; -

- aggiornamento delle planimetrie catastali : 2

x € 350,00 ; - TOTALE COSTI : € 3.129,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - località Cortina San Nicolò (via R. Sassi n. 69)	191,64 mq	480,00 €/mq	€ 91.987,20	50,00	€ 45.993,60
Valore di stima:					€ 45.993,60

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, avvenuta tramite sopralluogo in data 08/07/2015, confrontata con la planimetria catastale di riferimento, emergono le seguenti difformità:

al piano seminterrato la planimetria catastale relativa al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indica la presenza di due locali cantina sul lato Nord - Est del fabbricato, due locali cantina sul lato Sud - Ovest del fabbricato, e

centralmente due locali ad uso ripostiglio che confinano con il locale autorimessa (individuato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Lo stato dei luoghi presenta un solo locale ripostiglio centralmente , mentre il locale autorimessa ha dimensioni maggiori, inglobando di fatto anche la superficie del ripostiglio non presente.



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.

Jesi, li 16/05/2016



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pirani Elisa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - località Cortina San Nicolò (via R. Sassi n. 69)  
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione dei beni, costituito da un piano seminterrato ed un piano terra rialzato. Al piano seminterrato si trovano i locali cantina, ripostiglio e garage; al piano terra rialzato si trovano i locali dell'unità immobiliare. Il fabbricato è circondato in parte da terreno di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in parte da corte e fabbricato di altra proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 251, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 120, Part. 251, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Fabriano in data 08/07/2015, ed è stato rilasciato in data 10/07/2015: - Il Piano Regolatore vigente classifica l'immobile secondo l'art. 16.1 - C3 - Zone residenziali semiestensive - e secondo l'art. 39.2 - ViVIP - Versanti Potenzialmente Instabili. Si ricorda inoltre che tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi della legge n. 64/74 e successive modificazioni e integrazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 608/2013 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - località Cortina San Nicolò (via R. Sassi n. 69)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 251, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 120, Part. 251, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	191,64 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla sig.ra **** Omissis ****, si trova in cattivo stato di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni, costituito da un piano seminterrato ed un piano terra rialzato. Al piano seminterrato si trovano i locali cantina, ripostiglio e garage; al piano terra rialzato si trovano i locali dell'unità immobiliare. Il fabbricato è circondato in parte da terreno di proprietà del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis ****, in parte da corte e fabbricato di altra proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Fabriano il 08/08/2013  
Reg. gen. 13350 - Reg. part. 2220  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 45.000,00

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Ancona il 17/01/2014  
Reg. gen. 488 - Reg. part. 334  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

