TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Verolini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 558/2011 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE 6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE 7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE 7
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE 8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE 8
Lotto 1 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Lotto 2 13
Completezza documentazione ex art. 567 13
Titolarità 13
Confini 14
Consistenza 14
Cronistoria Dati Catastali 14
Dati Catastali 14
Stato conservativo 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione 15
Provenienze Ventennali 15
Formalità pregiudizievoli 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 17
Vincoli od oneri condominiali 18
Lotto 3 18
Titolarità 18
Confini 18
Consistenza 18
Cronistoria Dati Catastali 19
Dati Catastali 19
Stato conservativo 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 20
Provenienze Ventennali 20
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 22
Vincoli od oneri condominiali 23
Lotto 4 23
Completezza documentazione ex art. 567 23
Titolarità 23
Confini 23
Consistenza 23
Cronistoria Dati Catastali 24
Dati Catastali 24
Stato conservativo 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Stato di occupazione 25
Provenienze Ventennali 25
Formalità pregiudizievoli 25
Normativa urbanistica 26
Regolarità edilizia 27
Vincoli od oneri condominiali 27
Lotto 5 27
Completezza documentazione ex art. 567 27
Titolarità 27
Confini 28
Consistenza 28
Cronistoria Dati Catastali 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Dati Catastali 28
Stato conservativo 29
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Stato di occupazione 29
Provenienze Ventennali 29
Formalità pregiudizievoli 30
Normativa urbanistica 30
Regolarità edilizia 31
Vincoli od oneri condominiali 31
Lotto 6 32
Completezza documentazione ex art. 567 32
Titolarità 32
Consistenza 32
Cronistoria Dati Catastali 32
Dati Catastali 33
Caratteristiche costruttive prevalenti 34
Stato di occupazione 35
Provenienze Ventennali 35
Formalità pregiudizievoli 36
Normativa urbanistica 37
Vincoli od oneri condominiali 37
Stima / Formazione lotti 37
Lotto 1 37
Lotto 2 38
Lotto 3 40
Lotto 4 41
Lotto 5 42
Lotto 6 43
Riepilogo bando d'asta 45
Lotto 1 45
Lotto 2 45
Lotto 3 45
Lotto 4 46
Lotto 5 46
Lotto 6 47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 558/2011 del R.G.E. 48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: -€ 31.202,50 48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 21.650,00 48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.715,00 49
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 7.200,00 49
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 16.300,00 50
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 48.379,80 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Verolini Paolo, con studio in via damiano chiesa n. 15 - 60100 - Ancona (AN), email studio.verolini@libero.it, PEC p.verolini@pecgeometrian.it, Tel. 071 20 71 188, Fax 071 92 03 185, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato civile (ex colonico) sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna dispone anche di una corte esclusiva. Attiguo al fabbricato principale è presente un corpo di fabbrica con accesso autonomo destinato a magazzino.
L'immobile è così costituito:
- piano terra: costituito da quattro vani oltre ad un corpo aggiunto destinati a magazzino, cantina e ricovero attrezzi;
- piano primo: abitazione;
- piano secondo: locale sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano terra e da una cantina al piano interrato di una palazzina ex colonica, costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali.
La consistenza, risulta essere la seguente:
- piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere ed un portico;
- piano interrato: cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano primo e da una soffitta al piano sottotetto di una palazzina ex colonica costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano.
La zona è priva dei servizi principali.
La consistenza, risulta essere la seguente:
- piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e due balconi;
- piano secondo: tre vani, due w.c., disimpegno e ripostiglio, (trattandosi di locale al sottotetto l'altezza dell'immobile varia da un minimo di ml 1,25 ad un max di ml 3,30)
- piano interrato: cantina con w.c.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato ex colonico attualmente destinato a garage, sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano.
La zona è priva dei servizi principali.
L'immobile che si sviluppa su due livelli ha la seguente consistenza:
- piano terra: garage;
- piano primo: locale con altezza variabile da 2,40 a 3,00 mt ad uso ricovero attrezzi (va rilevato che nella planimetria catastale detto locale viene definito soppalco garage).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un fabbricato attualmente destinato a magazzino (ex fienile), sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano.
La zona è priva dei servizi principali.
L'immobile si sviluppa su due piani, con destinazione magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un insieme di terreni agricoli, siti nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente.
La zona è priva dei servizi principali.
Relativamente a quanto sopra va evidenziato, come meglio si nota nell'estratto di mappa catastale allegato, che l'interno compendio è costituito da una serie di appezzamenti di terreno presenti nella stessa area ma non contigui; in particolare alcuni sono costituiti da frustoli di dimensioni contenute.
La superficie catastale di detti appezzamenti è di complessivi .....

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il magazzino confina con i seguenti mappali 338-340-143, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	3,00 m	1
Magazzino	145,00 mq	158,00 mq	0,20	31,60 mq	0,00 m	T
Soffitta	100,00 mq	113,00 mq	0,33	37,29 mq	1,70 m	2
Corte	185,00 mq	185,00 mq	0,18	33,30 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	**215,19 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**215,19 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/05/2010** al **19/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 59, Part. 334 Categoria C2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	334			C2	1	310 mq		192,12 €	T-1-2	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile era stato a suo tempo registrato al catasto fabbricati come magazzino.
A seguito degli interventi effettuati nel 2021 è stata ripristinata la sua originaria destinazione residenziale ma a tutt'oggi non è ancora stato effettuato l'aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio principale, nel 2021, è stato oggetto di un intervento di restauro eseguito senza alcuna autorizzazione, sia dal punto di vista urbanistico che sismico. Con detto intervento è stato eseguito il rifacimento di parte del primo solaio, del solaio sottotetto, oltre che della copertura, nella quale è stata inoltre ricavata una terrazza a tasca. Detto intervento ha di fatto ripristinato le condizioni di abitabilità del piano primo essendosi rinnovati completamente gli impianti tecnologici e le finiture interne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in esame risulta costruito in epoca antecedente il 1967, ha struttura portante in muratura, solai in legno, copertura a falde; va rilevato che in aderenza al corpo principale in muratura è presente un locale adibito a ricovero mezzi agricoli, realizzato con struttura in parte in legno e parte in muratura. Impianti tecnologici e finiture rinnovati completamente nel 2021. Infissi in legno e pavimenti in cotto e legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/05/2010**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001
  Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947
  Importo: € 0,00
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 11/02/2003
  Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536
  Importo: € 0,00
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992
  Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ancona il 09/02/2007
  Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011
  Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465
  Formalità a carico della procedura
  Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011
  Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di edificio di vecchia costruzione edificato prima della normativa urbanistica. Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B).

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE
Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.
ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" –
B4b – C4b
Si applicano i seguenti indici :
IF = SP / SL = 0.30
IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra
SL Min. = 600 mq.
H max = 6.50 ml. misurata a valle
Nelle zone individuate con la lettera:
B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%
C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;
H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C";
U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;
V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Fabbricato costruito in data antecedente al 1967.
Va' rilevato che nell'anno 2021 l'esecutato ha realizzato un intervento di restauro come sopra descritto, senza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

alcuna autorizzazione (urbanistica e sismica), interessando sia il rinnovo delle finiture interne che il rifacimento di alcune parti strutturali come i solai e il tetto.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'abitazione confina con i seguenti mappali 340-342-344, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	3,00 m	T
Cantina	55,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	3,00 m	INT.
Portico	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	2,90 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**128,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**128,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/05/2010** al **19/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 59, Part. 347 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 310,91 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

								e			
	59	347	1		A3	3	7 VANI	128 mq	310,91 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Va rilevato che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie del catasto dei fabbricati, fatta esclusione per quanto attiene alla porzione riguardante l'ingresso dell'appartamento ed il vano scala. Va infatti rilevato che agli atti catastali l'appartamento al piano terra viene rappresentato con ingresso autonomo, mentre nella realtà l'ingresso all'edificio è comune con la proprietà del piano superiore.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio presenta al suo esterno condizioni di manutenzione normali; per quanto attiene all'immobile oggetto della presente procedura si fa rilevare che è stato riscontrato un discreto livello di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità in esame costituisce porzione, ha struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate. L'appartamento ha le partizioni interne in laterizio forato intonacato e tinteggiato, i serramenti in legno, la pavimentazione in monocottura.
Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas; va evidenziato che non si è potuto reperire il libretto di manutenzione della caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/05/2010**	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

		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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001
  Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947
  Importo: € 0,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 11/02/2003
  Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992
  Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ancona il 09/02/2007
  Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011
  Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465
  Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011
  Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B).

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE
Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.
ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" –
B4b – C4b
Si applicano i seguenti indici :
IF = SP / SL = 0.30
IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra
SL Min. = 600 mq.
H max = 6.50 ml. misurata a valle
Nelle zone individuate con la lettera:
B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%
C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;
H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C";
U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;
V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

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.

Trattasi di edificio costruito come casa colonica con licenza di costruzione n. 372 del 1974.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Fabriano si rileva che la cantina presente al piano interrato non risulta rappresentata nell'autorizzazione sopra citata.
Va altresì rilevato che con la stessa licenza edilizia veniva autorizzato al piano terra un locale destinato a loggia carraia, rimessa mietitrebbia, rimessa trattori ed attrezzi, mentre invece all'atto del sopralluogo è stata accertata la presenza di un appartamento di civile abitazione.
Si rileva inoltre la presenza di un porticato non autorizzato ed una diversa rappresentazione della sagoma dell'edificato, con dimensioni leggermente diverse rispetto a quanto autorizzato.
Inoltre l'altezza di piano nel progetto è pari a 2,90 m mentre sui luoghi è pari a m 3,00.

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 COLLERIDENTE

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'abitazione confina con i seguenti mappali 340-342-344, salvo altri.

CONSISTENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	130,00 mq	142,00 mq	0,33	46,86 mq	2,20 m	2
Cantina	55,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	3,00 m	INT.
			Totale superficie convenzionale:	**179,66 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**179,66 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/05/2010** al **19/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 59, Part. 347 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 310,91 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	347	2		A3	5	13 VANI		805,67 €	S1-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Va rilevato che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie del catasto dei fabbricati, fatta esclusione per quanto attiene alla porzione riguardante l'ingresso dell'appartamento ed il vano scala. Va infatti rilevato che agli atti catastali l'appartamento al piano terra viene rappresentato con ingresso autonomo, mentre nella realtà l'ingresso all'edificio è comune con la proprietà del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

piano primo. Va altresì segnalata una lieve difformità nella rappresentazione del balcone il quale viene rappresentato con angoli a 90 gradi mentre nella realtà risultano rotondi.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio presenta al suo esterno condizioni di manutenzione normali; per quanto attiene all'immobile oggetto della presente procedura si fa rilevare che è stato riscontrato un discreto livello di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'unità in esame costituisce porzione, ha struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate. L'appartamento ha le partizioni interne in laterizio forato intonacato e tinteggiato, i serramenti in legno, la pavimentazione in monocottura.
Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas; va evidenziato che non si è potuto reperire il libretto di manutenzione della caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal fratello dell'esecutato proprietario della metà dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/05/2010**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001
  Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947
  Importo: € 0,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 11/02/2003
  Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992
  Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ancona il 09/02/2007
  Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011
  Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465
  Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011
  Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE
Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.
ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" –
B4b – C4b
Si applicano i seguenti indici :
IF = SP / SL = 0.30
IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra
SL Min. = 600 mq.
H max = 6.50 ml. misurata a valle
Nelle zone individuate con la lettera:
B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%
C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;
H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C";
U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;
V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

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.

Trattasi di edificio costruito come casa colonica con licenza di costruzione n. 372 del 1974.

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.

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Fabriano, in particolare delle tavole grafiche allegate alla licenza di cui sopra, si rilevano le seguenti difformità riscontrate sui luoghi:
- Il progetto approvato prevedeva un appartamento costituito da due camere, disimpegno, bagno e cucina oltre ad un balcone; sullo stesso piano erano altresì previsti due locali (uno destinato ad essicazione mais e l'altro con destinazione magazzino); all'atto del sopralluogo si è invece riscontrato che l'intero piano è stato destinato a civile abitazione;
- si è riscontrata inoltre una diversa rappresentazione della sagoma dell'edificio e quote leggermente maggiori rispetto all'edificato.
- L'altezza di piano nel progetto è pari a 2,90 m mentre sui luoghi è pari a m 3,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il garage confina con i seguenti mappali 335 su più lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Box	77,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,20 m	T
Soppalco praticabile	77,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	2,75 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**96,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/05/2010** al **21/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 59, Part. 336 Categoria C6 Cl.1, Cons. 128,00 Superficie catastale 128,00 mq Rendita € 191,71 Piano T-1 Graffato NO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	336			C6	1	128,00	128,00 mq	191,71 €	T-1	NO

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio presenta sia al suo esterno che al suo interno condizioni di manutenzione mediocri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Il fabbricato in esame ha struttura portante in muratura, copertura a falde.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/05/2010**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947
Importo: € 0,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 11/02/2003
  Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992
  Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ancona il 09/02/2007
  Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011
  Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465
  Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011
  Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di edificio di vecchia costruzione edificato prima della normativa urbanistica. Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B).

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE
Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.
ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" –
B4b – C4b
Si applicano i seguenti indici :
IF = SP / SL = 0.30
IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra
SL Min. = 600 mq.
H max = 6.50 ml. misurata a valle
Nelle zone individuate con la lettera:
B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%
C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;
H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C";
U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;
V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

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.

Immobile costruito prima del 1967 di cui non è stata reperita alcuna autorizzazione.

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.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti mappali 335 su più lati e mappale 338, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	310,00 mq	326,00 mq	1	326,00 mq	5,70 m	T-1
			Totale superficie convenzionale:	326,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	326,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/05/2010** al **25/03/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 59, Part. 337 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 257 mq Rendita € 159,28 Piano T-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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

	59	337			C2	1		257 mq	159,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio presenta sia al suo esterno che al suo interno condizioni di manutenzione mediocri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, copertura a falde.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **03/05/2010**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001
  Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947
  Importo: € 0,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 11/02/2003
  Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992
  Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ancona il 09/02/2007
  Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011
  Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465
  Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011
  Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di edificio di vecchia costruzione edificato prima della normativa urbanistica. Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE
Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9.
ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" –
B4b – C4b
Si applicano i seguenti indici :
IF = SP / SL = 0.30
IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra
SL Min. = 600 mq.
H max = 6.50 ml. misurata a valle
Nelle zone individuate con la lettera:
B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%
C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;
H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C";
U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;
V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Immobile costruito prima del 1967 di cui non si è reperita alcuna autorizzazione.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	80633,00 mq	80633,00 mq	1,00	80633,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**80633,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**80633,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Dal **11/10/1975** al **09/06/1981**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 59, Part. 26-43-51-53-69-104-111-112-114-118-123-126-128-129

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	26				Seminativo	3	00.64.70 mq	10,02 €	10,02 €	
59	43				Seminativo	4	00.87.50 mq	9,04 €	11,3 €	
59	51				Seminativo	3	01.09.92 mq	17,03 €	17,03 €	
59	53		AA		Seminativo	4	00.29.35 mq	3,03 €	3,79 €	
59	53		AB		Prato	3	00.38.45 mq	5,96 €	1,59 €	
59	69				Seminativo	4	00.01.75 mq	0,18 €	0,23 €	
59	104				Seminativo arborato	6	00.10.90 mq	1,13 €	0,84 €	
59	111				Seminativo	4	00.05.20 mq	0,54 €	0,67 €	
59	112		AA		Prato	1	00.01.50 mq	0,39 €	0,12 €	
59	112		AB		Seminativo	5	00.16.00 mq	1,24 €	0,83 €	
59	114				Seminativo	5	00.08.50 mq	0,66 €	0,44 €	
59	118				Seminativo	3	00.09.55 mq	1,48 €	1,48 €	
59	123				Seminativo	3	00.02.95 mq	0,46 €	0,46 €	
59	126				Seminativo	3	00.41.90 mq	6,49 €	6,49 €	
59	128				Seminativo	3	00.06.17 mq	0,96 €	0,96 €	
59	129				Seminativo	3	00.27.70 mq	4,29 €	4,29 €	
59	130				Seminativo	3	00.19.50 mq	3,02 €	3,02 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

59	133				Seminativo	4	00.22.10 mq	2,28 €	2,85 €	
59	134				Seminativo	4	00.28.90 mq	2,99 €	3,73 €	
59	158				Seminativo arborato	4	00.13.55 mq	2,45 €	2,1 €	
59	159				Seminativo arborato	4	00.32.55 mq	5,88 €	5,04 €	
59	164				Seminativo arborato	4	00.24.50 mq	4,43 €	3,8 €	
59	167				Seminativo arborato	4	00.01.80 mq	0,33 €	0,28 €	
59	168				Seminativo arborato	4	00.04.30 mq	0,78 €	0,67 €	
59	169				Seminativo arborato	4	00.10.00 mq	1,81 €	1,55 €	
59	173				Seminativo arborato	4	00.01.83 mq	0,33 €	0,28 €	
59	176				Seminativo arborato	4	00.14.40 mq	2,6 €	2,23 €	
59	183				Seminativo	5	00.06.25 mq	0,48 €	0,32 €	
59	187				Seminativo arborato	6	00.10.65 mq	1,1 €	0,83 €	
59	191				Seminativo	3	00.09.20 mq	1,43 €	1,43 €	
59	200		AA		Prato	3	00.03.00 mq	0,46 €	0,12 €	
59	200		AB		Seminativo	3	00.00.96 mq	0,15 €	0,15 €	
59	201				Seminativo	3	00.45.00 mq	6,97 €	6,97 €	
59	212				Seminativo	3	00.14.10 mq	2,18 €	2,18 €	
59	216				Seminativo	5	00.46.10 mq	3,57 €	2,38 €	
59	217				Seminativo	5	00.35.60 mq	2,76 €	1,84 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Come sopra indicato i vari frustoli di terreno sono presenti in un'area circostante gli edifici indicati ai lotti 1-2-3-4-5, hanno una giacitura con pendenza non particolarmente accentuata e sono prevalentemente utilizzati per coltivazioni di tipo cerealicolo.
La superficie catastale di detti appezzamenti è di complessivi ha 08.06.33.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo i terreni risultano in possesso dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/10/1975** al **09/06/1981**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/06/1981** al **03/05/2010**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/05/2010**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

		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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001
  Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947
  Importo: € 0,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602
  Iscritto a ANCONA il 11/02/2003
  Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536
  Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992
  Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ancona il 09/02/2007
  Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011
  Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465
  Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011
  Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fabriano, al fine di reperire la destinazione urbanistica di detti appezzamenti di terreno.
Dalla consultazione del P.R.G. del comune di Fabriano è emerso che parte degli appezzamenti di terreno ricadono in zona agricola Ea; in tale zona si applicano le norme e le disposizioni contenute dalla Legge regionale 8 marzo 1990 n. 13 e sue modificazioni ed integrazioni; mentre alcuni frustoli ricadono in zona residenziale estensiva di tipo B, in tale zona è consentito il solo aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 50%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un fabbricato civile (ex colonico) sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna dispone anche di una corte esclusiva. Attiguo al fabbricato principale è presente un corpo di fabbrica con accesso autonomo destinato a magazzino. L'immobile è così costituito: - piano terra: costituito da quattro vani oltre ad un corpo aggiunto destinati a magazzino, cantina e ricovero attrezzi; - piano primo: abitazione; - piano secondo: locale sottotetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 334, Categoria C2, Graffato SIValore di stima del bene: € 53.797,50
  Prima di entrare nel merito delle valutazioni, vanno ricordati alcuni elementi che, nella fattispecie hanno inciso nella determinazione dei parametri valutativi utilizzati.
  Va premesso che le dinamiche del mercato immobiliare sono legate a fattori di vario ordine, nel senso che sull'andamento del mercato incidono sia fattori economici di carattere generale non specificamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

legati al settore (es. fenomeni inflattivi, oscillazione dei tassi bancari, andamento dei mutui fondiari), sia fattori intrinseci al mercato stesso, quali l'oscillazione del rapporto tra domanda e offerta.
Nella fattispecie si è rilevato che nella zona, per immobili in normali condizioni di conservazione, i parametri di valutazione oscillano da €/mq 400,00 ad €/mq 650,00.
Nel caso in esame si ritiene di assumere un parametro medio pari ad €/mq 500,00.
Va però segnalato che nell'immobile sono presenti delle irregolarità come sopra descritto, le quali non possono essere sanate dal punto di vista sismico, come evidenziato nella relazione tecnica dell'Ing. Francesco Vecchietti che si allega alla presente.
Gli interventi eseguiti non risultano infatti conformi alla attuale normativa, per cui si dovrà provvedere al ripristino della situazione preesistente nel rispetto della normativa vigente.
Si evidenzia che gli interventi strutturali di ripristino prevedono il rifacimento completo della copertura e di parte dei solai, questo comporta che saranno interessate le finiture e gli impianti ivi presenti, i quali dovranno essere completamente rifatti.
Alla luce di quanto sopra si ritiene che il costo di tali operazioni, compresi gli oneri tecnici, non possano essere inferiore a circa €/mq 800,00/1000,00.
ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA SI EVIDENZIA PERTANTO CHE I COSTI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE SONO DECISAMENTE SUPERIORI AL VALORE DELL'IMMOBILE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE	215,19 mq	500,00 €/mq	€ 107.595,00	50,00%	€ 53.797,50
				Valore di stima:	€ 53.797,50

Valore di stima: € 53.797,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	85000,00	€

Valore finale di stima: **-€ 31.202,50**

Si evidenzia che nel calcolare il deprezzamento è stato considerato il 50 % del costo della regolarizzazione il cui importo complessivo è da intendersi pari a circa € 170.000,00.

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano terra e da una cantina al piano interrato di una palazzina ex colonica, costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La consistenza, risulta essere la seguente: - piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere ed un portico; - piano interrato: cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 32.150,00

Prima di entrare nel merito delle valutazioni, vanno ricordati alcuni elementi che, nella fattispecie hanno inciso nella determinazione dei parametri valutativi utilizzati.

Va premesso che le dinamiche del mercato immobiliare sono legate a fattori di vario ordine, nel senso che sull'andamento del mercato incidono sia fattori economici di carattere generale non specificamente legati al settore (es. fenomeni inflattivi, oscillazione dei tassi bancari, andamento dei mutui fondiari), sia fattori intrinseci al mercato stesso, quali l'oscillazione del rapporto tra domanda e offerta.

Nella fattispecie va evidenziato che, negli ultimi periodi, il costante abbandono dei piccoli centri dell'entroterra ha determinato una incidenza piuttosto negativa sul mercato immobiliare.

Premesso quanto sopra si segnala che, nella zona, per immobili in normali condizioni di conservazione, i parametri di valutazione oscillano da €/mq 400,00 ad €/mq 650,00.

Nel caso in esame si ritiene di assumere un parametro medio pari ad €/mq 500,00.

Va però osservato che, al fine di regolarizzare l'immobile, risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, sia per il cambio di destinazione d'uso da magazzini a civile abitazione, che per la realizzazione di una diversa sagoma con quote leggermente maggiori dell'edificio rispetto a quanto autorizzato.

Oltre a quanto sopra va regolarizzata anche la realizzazione della cantina non prevista nel progetto iniziale.

Considerato che il cambio di destinazione d'uso e le leggere maggiori dimensioni dell'edificio si configurano come intervento di ristrutturazione con ampliamento fino al 20% della cubatura, per la sanatoria è previsto il pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione come di seguito indicato:

- €/mc 3,67 (oneri primari) e €/mc 4,29 (oneri secondari)
- 10 % costo di costruzione individuabile in circa € 3.200.

Posto quanto sopra si ritiene che la sanzione complessiva per il mutamento della destinazione d'uso sia da individuarsi in circa € 13.000,00, cui vanno sommati gli oneri tecnici stimati in circa € 5.000,00, per un importo complessivo pari a circa € 18.000,00.

Relativamente alla realizzazione della cantina, non prevista in progetto, la sua posizione può essere sanata ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, considerando l'applicazione di una sanzione non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE	128,60 mq	500,00 €/mq	€ 64.300,00	50,00%	€ 32.150,00
				Valore di stima:	€ 32.150,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Valore di stima: € 32.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10500,00	€

Valore finale di stima: **€ 21.650,00**

Si evidenzia che nel calcolare il deprezzamento è stato considerato il 50 % del costo della regolarizzazione il cui importo complessivo è da intendersi pari a circa € 21.000,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano primo e da una soffitta al piano sottotetto di una palazzina ex colonica costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La consistenza, risulta essere la seguente: - piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e due balconi; - piano secondo: tre vani, due w.c., disimpegno e ripostiglio, (trattandosi di locale al sottotetto l'altezza dell'immobile varia da un minimo di ml 1,25 ad un max di ml 3,30) - piano interrato: cantina con w.c.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 2, Categoria A3Valore di stima del bene: € 44.915,00
  Prima di entrare nel merito delle valutazioni, vanno ricordati alcuni elementi che, nella fattispecie hanno inciso nella determinazione dei parametri valutativi utilizzati.
  Va premesso che le dinamiche del mercato immobiliare sono legate a fattori di vario ordine, nel senso che sull'andamento del mercato incidono sia fattori economici di carattere generale non specificamente legati al settore (es. fenomeni inflattivi, oscillazione dei tassi bancari, andamento dei mutui fondiari), sia fattori intrinseci al mercato stesso, quali l'oscillazione del rapporto tra domanda e offerta.
  Nella fattispecie si è rilevato che nella zona, per immobili in normali condizioni di conservazione, i parametri di valutazione oscillano da €/mq 400,00 ad €/mq 650,00.
  Nel caso in esame si ritiene di assumere un parametro medio pari ad €/mq 500,00.
  Va però osservato che, al fine di regolarizzare l'immobile, risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, sia per il cambio di destinazione d'uso di porzione del piano da magazzini a civile abitazione, oltre che per la realizzazione di una diversa sagoma con quote leggermente maggiori dell'edificio rispetto a quanto autorizzato.
  Considerato che il cambio di destinazione d'uso e le leggere maggiori dimensioni dell'edificio si configurano come intervento di ristrutturazione con ampliamento fino al 20% della cubatura, per la sanatoria è previsto il pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione come di seguito indicato:
  - €/mc 3,67 (oneri primari) e €/mc 4,29 (oneri secondari) per un importo pari a € 1.200,00
  - 10 % costo di costruzione individuabile in circa € 1.000,00.
  che raddoppiati ammontano a circa € 4.400,00, cui vanno sommato gli oneri tecnici che si stimano in circa € 2.000,00 per un importo complessivo pari a 6.400,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Le cifre di cui sopra sono da considerarsi indicative in quanto dovranno essere definite in fase di redazione della pratica di sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE	179,66 mq	500,00 €/mq	€ 89.830,00	50,00%	€ 44.915,00
				Valore di stima:	€ 44.915,00

Valore di stima: € 44.915,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3200,00	€

Valore finale di stima: **€ 41.715,00**

Si evidenzia che nel calcolare il deprezzamento è stato considerato il 50 % del costo della regolarizzazione il cui importo complessivo è da intendersi pari a circa € 6.400,00.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un fabbricato ex colonico attualmente destinato a garage, sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su due livelli ha la seguente consistenza: - piano terra: garage; - piano primo: locale con altezza variabile da 2,40 a 3,00 mt ad uso ricovero attrezzi (va rilevato che nella planimetria catastale detto locale viene definito soppalco garage).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 336, Categoria C6, Graffato NOValore di stima del bene: € 7.200,00
  Prima di entrare nel merito delle valutazioni, vanno ricordati alcuni elementi che, nella fattispecie hanno inciso nella determinazione dei parametri valutativi utilizzati.
  Va premesso che le dinamiche del mercato immobiliare sono legate a fattori di vario ordine, nel senso che sull'andamento del mercato incidono sia fattori economici di carattere generale non specificamente legati al settore (es. fenomeni inflattivi, oscillazione dei tassi bancari, andamento dei mutui fondiari), sia fattori intrinseci al mercato stesso, quali l'oscillazione del rapporto tra domanda e offerta.
  Nella fattispecie si è rilevato che nella zona, per immobili in normali condizioni di conservazione, i parametri di valutazione oscillano da €/mq 200,00 ad €/mq 300,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Nel caso in esame, considerato che i valori sopra indicati sono riferiti ad immobili in normali condizioni di conservazione, visto lo stato di conservazione mediocre dell'immobile in esame, si ritiene di assumere un parametro unitario pari ad €/mq 150,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE	96,00 mq	150,00 €/mq	€ 14.400,00	50,00%	€ 7.200,00
				Valore di stima:	€ 7.200,00

Valore di stima: € 7.200,00

Valore finale di stima: **€ 7.200,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un fabbricato attualmente destinato a magazzino (ex fienile), sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile si sviluppa su due piani, con destinazione magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 337, Categoria C2Valore di stima del bene: € 16.300,00
  Prima di entrare nel merito delle valutazioni, vanno ricordati alcuni elementi che, nella fattispecie hanno inciso nella determinazione dei parametri valutativi utilizzati.
  Va premesso che le dinamiche del mercato immobiliare sono legate a fattori di vario ordine, nel senso che sull'andamento del mercato incidono sia fattori economici di carattere generale non specificamente legati al settore (es. fenomeni inflattivi, oscillazione dei tassi bancari, andamento dei mutui fondiari), sia fattori intrinseci al mercato stesso, quali l'oscillazione del rapporto tra domanda e offerta.
  Nella fattispecie si è rilevato che nella zona, per immobili in normali condizioni di conservazione, i parametri di valutazione oscillano da €/mq 150,00 ad €/mq 250,00.
  Nel caso in esame, considerato che i valori sopra indicati sono riferiti ad immobili in normali condizioni di conservazione, visto lo stato di conservazione mediocre e lo stato precario della struttura dell'immobile in esame, si ritiene di assumere un parametro unitario pari ad €/mq 100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE	326,00 mq	100,00 €/mq	€ 32.600,00	50,00%	€ 16.300,00
				Valore di stima:	€ 16.300,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Valore di stima: € 16.300,00

Valore finale di stima: **€ 16.300,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un insieme di terreni agricoli, siti nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente. La zona è priva dei servizi principali. Relativamente a quanto sopra va evidenziato, come meglio si nota nell'estratto di mappa catastale allegato, che l'interno compendio è costituito da una serie di appezzamenti di terreno presenti nella stessa area ma non contigui; in particolare alcuni sono costituiti da frustoli di dimensioni contenute. La superficie catastale di detti appezzamenti è di complessivi .....
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 53, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 53, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 69, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 104, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 112, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 112, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 130, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 158, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 159, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 164, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 169, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 173, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 183, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 200, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 200, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 201, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 212, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 216, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 217, Qualità SeminativoValore di stima del bene: € 48.379,80
  Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un indagine di mercato estesa anche ai comuni limitrofi, individuando una serie di parametri che oscillano da un minimo di €/ha 6.000,00 fino ad un massimo di €/ha 15.000,00, in relazione alle caratteristiche di giacitura e di qualità dei vari terreni.
  Nel caso di specie il sottoscritto ritiene di applicare un parametro medio di €/ha 12.000,00 che tiene conto delle caratteristiche sopra descritte di giacitura del compendio ed in particolare del fatto che lo stesso è costituito da porzioni di varie consistenze non tra loro contigue.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE	80633,00 mq	1,20 €/mq	€ 96.759,60	50,00%	€ 48.379,80
				Valore di stima:	€ 48.379,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Valore di stima: € 48.379,80

Valore finale di stima: **€ 48.379,80**

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

Ancona, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Verolini Paolo

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un fabbricato civile (ex colonico) sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna dispone anche di una corte esclusiva. Attiguo al fabbricato principale è presente un corpo di fabbrica con accesso autonomo destinato a magazzino. L'immobile è così costituito: - piano terra: costituito da quattro vani oltre ad un corpo aggiunto destinati a magazzino, cantina e ricovero attrezzi; - piano primo: abitazione; - piano secondo: locale sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 334, Categoria C2, Graffato SI Destinazione urbanistica: Trattasi di edificio di vecchia costruzione edificato prima della normativa urbanistica. Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B). ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9. ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4b – C4b Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.30 IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Nelle zone individuate con la lettera: B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50% C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità; H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C"; U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.; V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Prezzo base d'asta: **-€ 31.202,50**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano terra e da una cantina al piano interrato di una palazzina ex colonica, costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La consistenza, risulta essere la seguente: - piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere ed un portico; - piano interrato: cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B). ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9. ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4b – C4b Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.30 IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Nelle zone individuate con la lettera: B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50% C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità; H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C"; U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.; V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Prezzo base d'asta: **€ 21.650,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano primo e da una soffitta al piano sottotetto di una palazzina ex colonica costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

consistenza, risulta essere la seguente: - piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e due balconi; - piano secondo: tre vani, due w.c., disimpegno e ripostiglio, (trattandosi di locale al sottotetto l'altezza dell'immobile varia da un minimo di ml 1,25 ad un max di ml 3,30) - piano interrato: cantina con w.c.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B). ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9. ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4b – C4b Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.30 IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Nelle zone individuate con la lettera: B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50% C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità; H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C"; U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.; V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Prezzo base d'asta: **€ 41.715,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
Il lotto in esame è costituito da un fabbricato ex colonico attualmente destinato a garage, sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su due livelli ha la seguente consistenza: - piano terra: garage; - piano primo: locale con altezza variabile da 2,40 a 3,00 mt ad uso ricovero attrezzi (va rilevato che nella planimetria catastale detto locale viene definito soppalco garage).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 336, Categoria C6, Graffato NO
Destinazione urbanistica: Trattasi di edificio di vecchia costruzione edificato prima della normativa urbanistica. Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B). ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9. ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4b – C4b Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.30 IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Nelle zone individuate con la lettera: B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50% C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità; H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C"; U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.; V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Prezzo base d'asta: **€ 7.200,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
Il lotto in esame è costituito da un fabbricato attualmente destinato a magazzino (ex fienile), sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile si sviluppa su due piani, con destinazione magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 337, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Trattasi di edificio di vecchia costruzione edificato prima della normativa urbanistica. Attualmente l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B). ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE Per la destinazione d'uso valgono le norme dell' art. 9. ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4b – C4b Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.30 IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL Min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Nelle zone individuate con la lettera: B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50% C possono essere utilizzate per il solo conteggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

degli indici di edificabilità; H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "C"; U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.; V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Prezzo base d'asta: **€ 16.300,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE
  Il lotto in esame è costituito da un insieme di terreni agricoli, siti nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente. La zona è priva dei servizi principali. Relativamente a quanto sopra va evidenziato, come meglio si nota nell'estratto di mappa catastale allegato, che l'interno compendio è costituito da una serie di appezzamenti di terreno presenti nella stessa area ma non contigui; in particolare alcuni sono costituiti da frustoli di dimensioni contenute. La superficie catastale di detti appezzamenti è di complessivi .....
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 53, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 53, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 69, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 104, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 112, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 112, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 130, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 158, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 159, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 164, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 169, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 173, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 183, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 200, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 200, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 201, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 212, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 216, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 217, Qualità Seminativo
  Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fabriano, al fine di reperire la destinazione urbanistica di detti appezzamenti di terreno. Dalla consultazione del P.R.G. del comune di Fabriano è emerso che parte degli appezzamenti di terreno ricadono in zona agricola Ea; in tale zona si applicano le norme e le disposizioni contenute dalla Legge regionale 8 marzo 1990 n. 13 e sue modificazioni ed integrazioni; mentre alcuni frustoli ricadono in zona residenziale estensiva di tipo B, in tale zona è consentito il solo aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 50%.

Prezzo base d'asta: **€ 48.379,80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: -€ 31.202,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 334, Categoria C2, Graffato SI	**Superficie**	215,19 mq
Stato conservativo:	L'edificio principale, nel 2021, è stato oggetto di un intervento di restauro eseguito senza alcuna autorizzazione, sia dal punto di vista urbanistico che sismico. Con detto intervento è stato eseguito il rifacimento di parte del primo solaio, del solaio sottotetto, oltre che della copertura, nella quale è stata inoltre ricavata una terrazza a tasca. Detto intervento ha di fatto ripristinato le condizioni di abitabilità del piano primo essendosi rinnovati completamente gli impianti tecnologici e le finiture interne.		
Descrizione:	Il lotto in esame è costituito da un fabbricato civile (ex colonico) sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna dispone anche di una corte esclusiva. Attiguo al fabbricato principale è presente un corpo di fabbrica con accesso autonomo destinato a magazzino. L'immobile è così costituito: - piano terra: costituito da quattro vani oltre ad un corpo aggiunto destinati a magazzino, cantina e ricovero attrezzi; - piano primo: abitazione; - piano secondo: locale sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.650,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 1, Categoria A3	**Superficie**	128,60 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio presenta al suo esterno condizioni di manutenzione normali; per quanto attiene all'immobile oggetto della presente procedura si fa rilevare che è stato riscontrato un discreto livello di manutenzione.		
Descrizione:	Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano terra e da una cantina al piano interrato di una palazzina ex colonica, costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La consistenza, risulta essere la seguente: - piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere ed un portico; - piano interrato: cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.715,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 2, Categoria A3	**Superficie**	179,66 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio presenta al suo esterno condizioni di manutenzione normali; per quanto attiene all'immobile oggetto della presente procedura si fa rilevare che è stato riscontrato un discreto livello di manutenzione.		
Descrizione:	Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano primo e da una soffitta al piano sottotetto di una palazzina ex colonica costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La consistenza, risulta essere la seguente: - piano primo: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e due balconi; - piano secondo: tre vani, due w.c., disimpegno e ripostiglio, (trattandosi di locale al sottotetto l'altezza dell'immobile varia da un minimo di ml 1,25 ad un max di ml 3,30) - piano interrato: cantina con w.c.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal fratello dell'esecutato proprietario della metà dell'immobile.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.200,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 336, Categoria C6, Graffato NO	**Superficie**	96,00 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio presenta sia al suo esterno che al suo interno condizioni di manutenzione mediocri.		
Descrizione:	Il lotto in esame è costituito da un fabbricato ex colonico attualmente destinato a garage, sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile che si sviluppa su due livelli ha la seguente consistenza: - piano terra: garage; - piano primo: locale con altezza variabile da 2,40 a 3,00 mt ad uso ricovero attrezzi (va rilevato che nella planimetria catastale detto locale viene definito soppalco garage).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.300,00

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 337, Categoria C2	**Superficie**	326,00 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio presenta sia al suo esterno che al suo interno condizioni di manutenzione mediocri.		
Descrizione:	Il lotto in esame è costituito da un fabbricato attualmente destinato a magazzino (ex fienile), sito nella frazione Colleridente di Nebbiano nel Comune di Fabriano. La zona è priva dei servizi principali. L'immobile si sviluppa su due piani, con destinazione magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.379,80

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 53, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 53, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 69, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 104, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 112, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 112, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 128, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 129, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 130, Qualità Seminativo -	**Superficie**	80633,00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d

	Fg. 59, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 158, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 159, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 164, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 167, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 168, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 169, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 173, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 183, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 187, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 191, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 200, Porz. AA, Qualità Prato - Fg. 59, Part. 200, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 201, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 212, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 216, Qualità Seminativo - Fg. 59, Part. 217, Qualità Seminativo		
Descrizione:	Il lotto in esame è costituito da un insieme di terreni agricoli, siti nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente. La zona è priva dei servizi principali. Relativamente a quanto sopra va evidenziato, come meglio si nota nell'estratto di mappa catastale allegato, che l'interno compendio è costituito da una serie di appezzamenti di terreno presenti nella stessa area ma non contigui; in particolare alcuni sono costituiti da frustoli di dimensioni contenute. La superficie catastale di detti appezzamenti è di complessivi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'atto del sopralluogo i terreni risultano in possesso dell'esecutato.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VEROLINI PAOLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d3c5c10baa69c5d