

studio
Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645 📠 +39.071.31684
E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it
P.E.C.: maurizio.vlpini@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Volpini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2012 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXX.
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Banca delle Marche S.p.A.
60100 - Ancona (AN)

contro

XXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	19
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	19
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	19
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	19
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	19
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	20
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91.....	20
Titolarità.....	20
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	20
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	20



Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	21
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	21
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	21
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	22
Confini	22
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	22
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	22
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	22
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	22
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	22
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	23
Consistenza	23
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	23
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	23
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	25
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	25
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	26
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	27
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	27
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	27
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	28
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	28
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	28
Dati Catastali	28
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	28
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	29
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	29
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	30
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	31
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	31
Precisazioni	32



Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	32
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	32
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	32
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	32
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	32
Patti.....	32
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	32
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	32
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	33
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	33
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	33
Condizioni.....	33
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	33
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	33
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	33
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	33
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	34
Parti Comuni.....	34
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	34
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	34
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	34
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	34
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	34
Servitù.....	35
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	35
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	35
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	35
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	35
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	35
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	36
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	37



Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	38
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	39
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	41
Stato di occupazione	41
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	41
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	41
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	42
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	43
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	43
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	44
Provenienza Ventennali.....	44
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	44
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	45
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	46
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	47
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	48
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	50
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	52
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	54
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	56
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	58
Normativa urbanistica.....	60
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	60
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	60
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	61
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	61
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	62
Rif. 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	62
Regolarità edilizia.....	63
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	63
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	64





Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	65
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	66
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Rif. 2 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	68
Rif. 3 - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	68
Rif. 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	68
Rif. 5 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	69
Rif. 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91.....	69
Stima / Formazione lotti.....	70
Lotto 1	70
QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO	71
Lotto 2	72
QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO	78
CONCLUSIONI	78



INCARICO

Con udienza del 02/09/2014, il sottoscritto Arch. Volpini Maurizio, con studio in Via Rismondo, 15 - 60123 - Ancona (AN), email arch.mauriziovlpini@libero.it, PEC maurizio.vlpini@archiworldpec.it, Tel. 071 32 645, Fax 071 31 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Zampetti Luca presso il Tribunale di Ancona.

PREMESSA

Vista l'articolazione, la differente destinazione d'uso degli immobili oggetto di procedura esecutiva e della autonomia funzionale degli stessi in termini di fruizione e sistema degli accessi, si decide di suddividere il compendio immobiliare pignorato in due lotti, la cui vendita non è soggetta ad IVA.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.328868; Longitudine: 12.898105; Altitudine: 342 mt.)
Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo
- **Rif. 2** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Piano Terra
- **Rif. 3** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Piano Terra
- **Rif. 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Piano Terra
- **Rif. 5** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Piano Seminterrato
- **Rif. 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Piano Seminterrato
- **Rif. 7** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91
Piano Terra



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà del Sig. Zuccaro Stefano.

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il debitore, alla data del sopralluogo, risulta separato in regime di separazione legale dei beni. Si allega alla perizia copia del verbale della procedura di separazione consensuale del 07/10/2013 - Tribunale Civile di Ancona - R.G.A. n. 3434/2013

CONFINI

L'immobile confina in genere con la corte comune su più lati, locale laboratorio al piano terra stessa ditta e XXXXXXXX, garage stessa ditta al Piano Seminterrato, salvi altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	76,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	2,75 m	Seminterrato
Villino	212,00 mq	237,70 mq	1,00	237,70 mq	285,00 m	Terra e Primo
Terrazza	952,00 mq	952,00 mq	0,10	95,20 mq	0,00 m	Primo
Veranda	21,00 mq	21,00 mq	0,95	19,95 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	170,00 mq	186,70 mq	0,33	61,61 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				458,46 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				504,31 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato in prossimità della zona industriale della città di Fabriano. L'accesso esclusivo è ubicato al piano terra e un vano scala collega verticalmente i tre livelli di cui si compone l'Unità Immobiliare.

Al Piano Terra dello stesso fabbricato si trova un'attività commerciale e precisamente una concessionaria auto con relativa officina al piano Seminterrato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2001 al 16/12/2014		Catasto Fabbricati Fg. 153, Part. 178, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. Vani 9,5 Rendita € 1.570,03 Piano S1-T-1-2 Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	153	178	4		A7	3	Vani 9,5		1570,03	S1-T-1-2	Sì

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 14/11/2014 u.s. risulta corrispondente alle planimetrie catastali esistenti a meno delle seguenti difformità.

Al Piano Secondo, nel locale destinato a soffitta, è stato ricavato un servizio igienico e delle nuove stanze con la realizzazione di tramezzi in foglio. Trattandosi di opere non sanabili, la situazione verrebbe regolarizzata ripristinando lo stato dei luoghi legittimato demolendo le opere non autorizzate.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.p.C.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato, che è ivi residente.

CONDIZIONI

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore, che ha ivi eletto la sua residenza.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è parte di un più ampio compendio edilizio da cui si distingue per identificativi catastali, destinazione d'uso ed indipendenza di accesso e fruizione.



SERVITÙ

Non si segnala presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità abitativa facente parte di un più ampio compendio immobiliare, comprendente locali destinati ad attività artigianale (concessionaria auto) ubicati al piano terra, laboratorio-officina al piano seminterrato, garage e magazzino al piano seminterrato, ampia corte comune, individuata quale bene comune non censibile, che cinge le proprietà.

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona industriale della città di Fabriano, lungo una via a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio, che lo collega al vicino centro cittadino. In prossimità si trovano il complesso industriale delle Cartiere Milani e della Faber. Il vicino fiume Giano determina la presenza di un vincolo paesaggistico nell'area in questione, ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

La presente perizia prenderà in considerazione solo l'unità abitativa residenziale, che costituisce il lotto n. 1.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, parte prefabbricato e parte gettato in opera, con fondazioni indirette su pali. Gli orizzontamenti sono realizzati con pannelli di cemento armato di tipo prefabbricato. La copertura della parte edilizia destinata ad abitazione al piano primo è a falda inclinata rivestita in elementi in laterizio. Mentre il resto dell'immobile è coperto con solaio piano a terrazza. Le pareti esterne sono del tipo a "cassa-vuota" rivestite in mattoncino in laterizio a faccia vista e struttura portante in c.a. in evidenza. Le aperture esterne sono munite di gocciolatoio in c.a. prefabbricato.

L'ampia corte esterna, bene comune non censibile, è attualmente asfaltata per la quasi totalità e destinata alla viabilità interna al lotto e a parcheggio.

L'appartamento è contraddistinto da una tipologia residenziale a schiera, con grazioso ingresso esclusivo ed indipendente al piano terra, con portoncino in legno a due partite bugnato esternamente. Esso si sviluppa su quattro livelli collegati verticalmente da una scala interna rivestita in lastre di granito e balaustra in colonnine modanate in legno.

Al Piano Seminterrato si trova un ampio locale di circa mq. 88 adibito a dispensa legnaia, con altezza interna di mt. 2.75. Parte delle pareti esterne sono contro-terra, mentre quelle rivolte a valle, verso il vicino fiume Giano, sono finestrate con infissi alti in alluminio. Nel suddetto locale si trova la caldaia del tipo a "Condensazione" a gas-metano, che riscalda l'abitazione al piano superiore. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto al debitore copia della documentazione relativa alla caldaia come il Libretto d'impianto, senza però ottenere riscontro. L'appartamento viene riscaldato con sistema radiante a pavimento.



Salendo al Piano Primo si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato. Un ampio ingresso-soggiorno, parzialmente controsoffittato e munito di stufa a legna, serve i vari ambienti, costituiti da un'ampia cucina abitabile con zona camino, una camera matrimoniale munita di un raffinato camino rivestito in pietra bocciardata, quattro camere, di cui tre con bagno esclusivo ed un quarto servizio igienico comune. La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate bianche con idropittura, tranne nei bagni dove le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le partizioni interne sono in elementi forati in laterizio intonacati e tinteggiati. L'altezza interna misura mt. 2.85. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni, di recente realizzazione sono in alluminio a taglio termico, muniti di vetrocamera e scuretti interni oscuranti. L'appartamento risulta luminoso e ben areato naturalmente. Dalla cucina si accede ad un'ampia veranda chiusa da un infisso in alluminio continuo e vetrato. Da questa si accede all'ampio lastrico solare esterno in parte pavimentato con piastrelle di gres porcellanato a ridosso dell'abitazione ed in parte con strato impermeabile a vista (guaina ardesiata). Nella terrazza si trova un pergolato ombreggiante in legno a ridosso della cucina, con zona barbecue e graziosa aiuola, munita di piante sempreverdi e fiori di varie essenze, delimitata da un muretto rivestito in mattoncino a vista. Tutto il perimetro del lastrico solare è protetto da una balaustra ben eseguita in acciaio zincato a caldo e verniciato a polvere.

Tornando al vano scala saliamo al piano secondo destinato a soffitta. Entrando da un portoncino in legno blindato si nota l'ambiente con altezze interne variabili, mt. 0.50 min. - mt. 3.05 max., suddiviso in cinque vani e un servizio igienico. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate bianche. Le aperture esterne sono munite di infisso in legno, vetrocamera, ante oscuranti esterne in legno e inferriate in acciaio zincato.

L'impianto termico di questo piano soffitta è costituito da una caldaia a gas-metano con elementi radianti in acciaio verniciato bianco. Per quanto concerne l'impianto elettrico, esso risulta funzionante ed a norma munito di differenziale magneto-termico.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono in generale buone, senza apparente bisogno di interventi manutentivi o sostitutivi urgenti, se non per la presenza di un'infiltrazione di acqua piovana in corrispondenza della copertura del vano scala e della presenza di macchie di condensa sulle pareti perimetrali interne di una stanza attualmente destinata a lavanderia-stireria al piano primo.

Gli impianti risultano essere a norma. In particolare l'impianto termico è costituito da una caldaia a gas-metano a condensazione ubicata nel locale seminterrato, che riscalda l'appartamento al piano primo tramite sistema radiante a pavimento e da una caldaia a gas-metano ubicata al piano secondo, che riscalda la stessa piano sottotetto. L'impianto elettrico è munito di differenziale magneto-termico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal solo debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	Da #####, proprietario per 1/2.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/1996	23/515/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	11/11/1998	17438	11137
		Registrazione			
Dal 11/06/2001 al 16/12/2014	Da #####, proprietario per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano	11/06/2001	29172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	13/06/2001	10780	7053
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Sia l'atto di compravendita, che la dichiarazione di Successione vengono allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 05/10/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/08/2001
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 3051
Importo: € 361.519,83
A favore di XXXXXXXXXXXX.
Contro XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano
Data: 30/07/2001
N° repertorio: 29961
Note: Iscrizione ipoteca volontaria R.G. 15015 R.P. n. 3051 del 02/08/2001 di lire 700.000.000 a favore XXXXXXXXXXXX. con sede a XXXXXXXXXXXX, domiciliato ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto per Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano del 30/07/2001 Repertorio n. 29961. Mutuo fondiario di lire 350.000.000 da rimborsare in 15 anni Ipoteca su: unità immobiliare in Fabriano in Viale XIII Luglio n. 91, distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 4 natura A7 di 9,5 vani e unità immobiliare distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 1 natura E.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3623
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX.
Contro XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5473
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009



Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3622

Importo: € 450.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano (AN)

Data: 01/07/2009

N° repertorio: 5472

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ancona

Iscritto a Ancona il 01/03/2012

Reg. gen. 3787 - Reg. part. 474

Importo: € 150.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Civile Ancona

Data: 23/02/2012

N° repertorio: 177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/03/2012

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 587

Importo: € 110.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale Civile di Ancona - Sezione di Jesi

Data: 23/02/2012

N° repertorio: 138/2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 27/03/2012

Reg. gen. 5513 - Reg. part. 750

Importo: € 80.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione di Fabriano

Data: 23/03/2012

N° repertorio: 96/2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 21/06/2012

Reg. gen. 11458 - Reg. part. 1689

Importo: € 41.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura



Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 219/12

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/07/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 9748
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Fabriano, l'immobile ricade in Zone Industriale "D1" - Edificio "Generico" normata dall'art. 21-41 delle N.T.A.

RT. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE - D1* (D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

L'immobile ricade inoltre, vista la vicinanza del fiume Giano, all'interno del vincolo paesaggistico Galasso, area tutelata dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142. Zona "ViCA" normata dall'art. 41 "Corsi d'acqua" delle N.T.A. del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Il sottoscritto ha effettuato un Accesso agli Atti presso l'U.T.E. del Comune di Fabriano in data 11/11/2014 u.s., al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.



Il fabbricato è stato terminato nel 1984 a seguito della Concessione Edilizia n. 17695 del 24/07/1981 e successiva Variante finale n. 15176 del 16/10/1984. A seguito di regolare richiesta da parte della proprietà, il Comune di Fabriano ha rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 02/11/1984 - N. 2557 - Prot. n. 374.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi dell'U.T.E. risulta che non sono state mai presentate domande di condono e richieste di sanatorie edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/11/2014, il sottoscritto ha potuto constatare, che gli elaborati autorizzati dall'Amministrazione Comunale corrispondono allo stato dei luoghi e a quelli depositati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ancona a meno delle seguenti difformità.

Al Piano Secondo nel locale autorizzato come soffitta è stato ricavato un servizio igienico e delle nuove stanze con la realizzazione di tramezzi in foglio senza richiedere all'Amministrazione Comunale nessun titolo abilitativo. Inoltre al Piano Primo, in corrispondenza della terrazza esterna a ridosso della cucina è stato realizzato un pergolato ombreggiante con elemento in legno, il quale non risulta negli elaborati autorizzati.

Verificata la documentazione dell'Atto Abilitativo e del Certificato di Abitabilità, essa non contiene indicazioni della presenza del locale adibito a dispensa-legnaia ubicato al Piano Seminterrato dell'abitazione. Trattandosi di opera sanabile urbanisticamente, essa potrà essere regolarizzata presentando all'Amministrazione Comunale una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria pagando la relativa sanzione, spese di segreteria, bolli e oneri di urbanizzazione.

Infine, relativamente alle dichiarazioni di conformità degli impianti, presumibilmente rilasciate dalle ditte esecutrici all'epoca della richiesta del Certificato di abitabilità, non risultano in atti, ne sono state consegnate al sottoscritto dal debitore, pur avendole richieste informalmente.



studio
Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645 📠 +39.071.31684
E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it
P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In occasione del sopralluogo il debitore, attuale proprietario dell'immobile, ha dichiarato che non esistono spese condominiali annuali, se non quelle derivanti dall'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, variabili di anno in anno.

Facendo parte l'immobile considerato in questo Lotto n. 1, di un compendio immobiliare più ampio (Lotto n. 1 + Lotto n. 2), è chiaro che la manutenzione e conservazione delle parti comuni, come le strutture portanti, i singoli elementi costruttivi (copertura, impermeabilizzazioni, fondazioni, corte comune, etc.) competono alla totalità delle proprietà interessate, ognuno per la sua quota parte.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 2** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
- **Rif. 3** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
- **Rif. 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
- **Rif. 5** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
- **Rif. 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
- **Rif. 7** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91

DESCRIZIONE

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Trattasi di immobile adibito a negozio al piano terra di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Trattasi di immobile adibito a negozio al piano terra di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Porzione della particella distinta catastalmente al Foglio 153 Part. 178 sub 2, avente destinazione legittimata dalla Concessione Edilizia come "Esposizione"

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Trattasi di immobile adibito a "Laboratorio" al piano terra di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Porzione della particella distinta catastalmente al Foglio 153 Part. 178 sub 2, avente destinazione legittimata dalla Concessione Edilizia come "Laboratorio"

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Trattasi di immobile adibito a "Laboratorio e Garage" al Piano Seminterrato di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Trattasi di immobile adibito a "Garage" al Piano Seminterrato di un più ampio compendio immobiliare di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX.

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

Trattasi di terreni di piena proprietà del debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, ubicati in adiacenza alla corte comune dell'immobile oggetto della medesima procedura esecutiva e lungo la strada a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio.

TITOLARITÀ

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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

- XXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il debitore, alla data del sopralluogo, risulta separato in regime di separazione legale dei beni. Si allega alla perizia copia del verbale della procedura di separazione consensuale del 07/10/2013 - Tribunale Civile di Ancona - R.G.A. n. 3434/2013

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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

- XXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Il debitore, alla data del sopralluogo, risulta separato in regime di separazione legale dei beni. Si allega alla perizia copia del verbale della procedura di separazione consensuale del 07/10/2013 - Tribunale Civile di Ancona - R.G.A. n. 3434/2013

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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

- XXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il debitore, alla data del sopralluogo, risulta separato in regime di separazione legale dei beni. Si allega alla perizia copia del verbale della procedura di separazione consensuale del 07/10/2013 - Tribunale Civile di Ancona - R.G.A. n. 3434/2013

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il debitore, alla data del sopralluogo, risulta separato in regime di separazione legale dei beni. Si allega alla perizia copia del verbale della procedura di separazione consensuale del 07/10/2013 - Tribunale Civile di Ancona - R.G.A. n. 3434/2013

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

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



- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il debitore, alla data del sopralluogo, risulta separato in regime di separazione legale dei beni. Si allega alla perizia copia del verbale della procedura di separazione consensuale del 07/10/2013 - Tribunale Civile di Ancona - R.G.A. n. 3434/2013

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si allega il verbale di separazione consensuale del 07/10/2013 del Tribunale Civile di Ancona.

CONFINI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile confina in genere con la corte comune su più lati, locale laboratorio al piano terra di proprietà xxxxxxxxxxxx, salvi altri.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile confina in genere con la corte comune su più lati, locale "Negozio" al piano terra di proprietà XXXXXXXXXXXX, appartamento al Piano Primo di proprietà XXXXXXXXXXXX, locale garage al piano seminterrato di proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, salvi altri.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile confina in genere con la corte comune su più lati, locale "Negozio" al piano terra di proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, appartamento al Piano Primo di proprietà XXXXXXXXXXXX, locale garage al piano seminterrato di proprietà XXXXXXXX e XXXXXXXX, salvi altri.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile confina in genere con la corte comune su più lati, locali "Negozio e Laboratorio" al piano terra di proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, appartamento al Piano Primo di proprietà XXXXXXXX, locale garage al piano seminterrato di proprietà XXXXXXXX, salvi altri.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91



L'immobile confina in genere con la corte comune su più lati, locali "Negozio e Laboratorio" al piano terra di proprietà XXXXXXXXX e XXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXX, locale "Laboratorio-Garage" al piano seminterrato di proprietà XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, salvi altri.

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

I terreni confinano con Viale XIII Luglio, corte degli stessi proprietari, proprietà XXXXXXXXXX, salvi altri.

CONSISTENZA

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	74,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	5,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è considerata la superficie lorda incrementando quest'ultima del 10% per tener conto dell'ampia corte comune destinata a parcheggio.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	374,00 mq	397,00 mq	1,00	397,00 mq	5,25 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				397,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				436,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



studio
Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645 📠 +39.071.31684
E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it
P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è considerata la superficie lorda incrementando quest'ultima del 10% per tener conto dell'ampia corte comune destinata a parcheggio.



RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	613,00 mq	641,00 mq	1,00	641,00 mq	5,25 m	P.T.
Pensilina esterna in metallo da regolarizzare	60,00 mq	60,00 mq	0,40	24,00 mq	0,00 m	
Soppalco interno da regolarizzare	108,00 mq	100,00 mq	0,50	54,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				719,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				790,90 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è considerata la superficie lorda incrementando quest'ultima del 10% per tener conto dell'ampia corte comune destinata a parcheggio.

Inoltre si è incrementata il valore della Superficie convenzionale per tenere conto delle opere eseguite in difformità dalla Concessione Edilizia, ma sanabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, come il soppalco interno e la pensilina esterna.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	307,00 mq	322,00 mq	0,50	161,00 mq	4,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				161,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è considerata la superficie lorda incrementando quest'ultima del 10% per tener conto dell'ampia corte comune destinata a parcheggio.

La Superficie convenzionale viene ottenuta applicando il coefficiente dell'0,50 trattandosi di locali seminterrati.



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	151,00 mq	165,00 mq	0,50	82,50 mq	4,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				82,50 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile si è considerata la superficie lorda incrementando quest'ultima del 10% per tener conto dell'ampia corte comune destinata a parcheggio.

La Superficie convenzionale viene ottenuta applicando il coefficiente dell'0,50 trattandosi di locali seminterrati.

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	149,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				249,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				249,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	XXXXXXXX per 1/2 XXXXXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 153, Part. 178, Sub. 3 Categoria C1 Cl.3, Cons. 74 mq. Superficie catastale 74 mq. Rendita € 500,65 Piano T Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	XXXXXXXX per 1/2 XXXXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 153, Part. 178, Sub. 2 Categoria C3 Cl.9, Cons. 987 mq. Superficie catastale 987 mq. Rendita € 6.116,91 Piano T Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	XXXXXXX per 1/2 XXXXXXXXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 153, Part. 178, Sub. 2 Categoria C3 Cl.9, Cons. 987 mq. Superficie catastale 987 mq. Rendita € 6.116,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



RIF. 5 - LABORATORIO UBIcato A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	XXXXXXXXXX per 1/2 XXXXXXXXXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 153, Part. 178, Sub. 2 Categoria C3 Cl.9, Cons. 987 mq. Superficie catastale 987 mq. Rendita € 6.116,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

RIF. 6 - GARAGE UBIcato A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	XXXXXXXXXX per 1/2 XXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 153, Part. 178, Sub. 2 Categoria C3 Cl.9, Cons. 987 mq. Superficie catastale 987 mq. Rendita € 6.116,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

RIF. 7 - TERRENO UBIcato A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

La part. 242 (già 242/a - già 53/b) e part. 243 (già 243/a - già 53/c).

DATI CATASTALI

RIF. 2 - NEGOZIO UBIcato A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	153	178	3		C1	3	74 mq.	74 mq.	500,65	T	Sì



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 14/11/2014 u.s. risulta corrispondente alle planimetrie catastali esistenti.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	153	178	2		C3	9	987 mq.	987 mq.	6116,91	T	sì

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 14/11/2014 u.s. risulta corrispondente alle planimetrie catastali esistenti.

Il sottoscritto CTU fa notare che è stata accatastata un'unica Unità Immobiliare con destinazione "Laboratorio", quando urbanisticamente la Licenza Edilizia indica due destinazioni d'uso differenti: una "Esposizione" e l'altra "Laboratorio".

Catastalmente sarebbe stato quindi corretto accatastare due Unità Immobiliari con destinazioni differenti e coincidenti con quelle autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Questo anche perché la diversa destinazione d'uso dei locali incide in maniera consistente sulle valutazioni immobiliari.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	153	178	2		C3	9	987 mq.	987 mq.	6116,91	T	



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 14/11/2014 u.s. risulta corrispondente alle planimetrie catastali esistenti.

Il sottoscritto CTU fa notare, che è stata accatastata un'unica Unità Immobiliare con destinazione "Laboratorio", quando urbanisticamente la Licenza Edilizia indica due destinazioni d'uso differenti: una "Esposizione" e l'altra "Laboratorio".

Catastalmente sarebbe stato quindi corretto accatastare due Unità Immobiliari con destinazioni differenti e coincidenti con quelle autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Questo anche perché la diversa destinazione d'uso dei locali incide in maniera consistente sulle valutazioni immobiliari.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	153	178	6		C2	8	307 mq.	322	634,21	S1	Si	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 14/11/2014 u.s. risulta corrispondente alle planimetrie catastali esistenti, a meno del tramezzo interno che divide l'Unità Immobiliare in questione con quella accanto destinata a "Garage" di proprietà esclusiva dell'esecutato, rappresentata nella planimetria catastale e realizzato solo parzialmente.

Il sottoscritto CTU fa notare che è stata accatastata l'Unità Immobiliare con destinazione "Magazzino - C/2", quando urbanisticamente la Concessione Edilizia indica la destinazione d'uso differente "Garage-Laboratorio".

Catastalmente sarebbe stato quindi corretto accatastare l'Unità Immobiliare con la destinazione corrispondente all'attuale utilizzo e cioè "Laboratorio" coincidenti con quelle autorizzate dall'Amministrazione Comunale.



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	153	178	5		C6	3	151 mq.	151	311,94	S1	Sì

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo del 14/11/2014 u.s. risulta corrispondente alle planimetrie catastali esistenti, a meno del tramezzo interno che divide l'Unità Immobiliare in questione con quella accanto destinata a "Garage" di proprietà esclusiva dell'esecutato, rappresentata nella planimetria catastale e realizzato solo parzialmente.

Il sottoscritto CTU fa notare che l'Unità Immobiliare è stata accatastata con la destinazione corrispondente all'attuale utilizzo e cioè "Garage - C/6" coincidente con quella autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

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	
153	242				Seminativo arborato	4	1,49	0,27	0,23	no	
153	243				Seminativo arborato	4	1,00	0,18	0,15	No	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.



I terreni in questione sono stati accatastati come "Seminativo arborato". Attualmente i terreni, essendo in adiacenza e continuità ad una corte privata adibita prevalentemente alla circolazione veicolare e al parcheggio, risultano asfaltati ed utilizzati a parcheggio dagli aventi titolo.

PRECISAZIONI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.p.C.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.p.C.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.p.C.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.p.C.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.p.C.

PATTI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato, che è ivi residente.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla Ditta XXXXXXXXXXXXX concessionaria d'auto, in forza del contratto di locazione n. 1025 serie 3 del 15/05/2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano (Cfr. Allegato n. 13)



RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla XXXXXXXXXXXX concessionaria d'auto, in forza del contratto di locazione n. 1025 serie 3 del 15/05/2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano (Cfr. Allegato n. 13)

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla XXXXXXXXXXXX concessionaria d'auto, in forza del contratto di locazione n. 1025 serie 3 del 15/05/2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano (Cfr. Allegato n. 13)

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla XXXXXXXXXXXX concessionaria d'auto, in forza del contratto di locazione n. 1025 serie 3 del 15/05/2009 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano (Cfr. Allegato n. 13)

CONDIZIONI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore, che ha eletto la sua residenza.

Non risultano contratti di locazione in essere.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Nella locazione è previsto il diritto di parcheggio nella corte adiacente.

Il contratto di locazione di cui sopra scadrà l'01/04/2015 con rinuncia da parte del conduttore al rinnovo tacito.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Nella locazione è previsto il diritto di parcheggio nella corte adiacente.

Il contratto di locazione di cui sopra scadrà l'01/04/2015 con rinuncia da parte del conduttore al rinnovo tacito.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Nella locazione è previsto il diritto di parcheggio nella corte adiacente.



Il contatto di locazione di cui sopra scadrà l'01/04/2015 con rinuncia da parte del conduttore al rinnovo tacito.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Nella locazione è previsto il diritto di parcheggio nella corte adiacente.

Il contatto di locazione di cui sopra scadrà l'01/04/2015 con rinuncia da parte del conduttore al rinnovo tacito.

PARTI COMUNI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è parte di un più ampio compendio edilizio da cui si distingue per identificativi catastali, destinazione d'uso ed indipendenza di accesso e fruizione.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è parte di un più ampio compendio edilizio da cui si distingue per identificativi catastali, destinazione d'uso ed indipendenza di accesso e fruizione.

In particolare la corte comune che circonda l'intero immobile è classificato quale bene comune non censibile.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è parte di un più ampio compendio edilizio da cui si distingue per identificativi catastali, destinazione d'uso ed indipendenza di accesso e fruizione.

In particolare la corte comune che circonda l'intero immobile è classificato quale bene comune non censibile.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è parte di un più ampio compendio edilizio da cui si distingue per identificativi catastali, destinazione d'uso, elementi costruttivi, indipendenza di accesso e fruizione.

In particolare la corte comune, che circonda l'intero immobile, è classificata quale bene comune non censibile.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è parte di un più ampio compendio edilizio da cui si distingue per identificativi catastali, destinazione d'uso, elementi costruttivi, indipendenza di accesso e fruizione.



In particolare la corte comune, che circonda l'intero immobile, è classificata quale bene comune non censibile.

SERVITÙ

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Non si segnala presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Non si segnala presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Non si segnala presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Non si segnala presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Non si segnala presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è costituito da un'Unità Edilizia adibita ad "Esposizione", facente parte di un più ampio compendio immobiliare, comprendente locali comunicanti aventi la medesima destinazione espositiva (concessionaria auto) e laboratorio-officina ubicati sempre al piano terra nella parte retrostante, garage e laboratorio al piano seminterrato, residenza al Piano primo, ampia corte comune individuata quale bene comune non censibile, che cinge le proprietà.

Il compendio immobiliare è localizzato nella zona industriale della città di Fabriano, lungo una via a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio, che lo collega al vicino centro cittadino. In prossimità si trovano il complesso industriale delle Cartiere Milani e della Faber. Il vicino fiume Giano determina la presenza di un vincolo paesaggistico nell'area in questione, ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

La presente valutazione prende in considerazione solo la porzione di immobile al Piano terra adibita ad "Esposizione", così come individuata negli elaborati della Concessione Edilizia e ricompresa nel lotto n. 2.



Si tratta di un locale espositivo di forma trapezia, comunicante ed in continuità per caratteristiche geometriche, materiche e funzionali con il locale adiacente avente stessa destinazione d'uso, tanto da essere percepito quale unica entità edilizia.

Si fa notare, per questa unità immobiliare, l'assenza di un servizio igienico.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, parte prefabbricato e parte gettato in opera, con fondazioni indirette su pali. Gli orizzontamenti sono realizzati con pannelli di cemento armato di tipo prefabbricato. La copertura è piana a terrazza praticabile. Le pareti esterne sono in parte del tipo a "cassa-vuota" ed in parte munite d'infilso in alluminio con vetro singolo del tipo antisfondamento (vetrate espositive verso Viale XIII Luglio). Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di grande formato (60x60 cm.). Un controsoffitto modulare, posto ad un'altezza di circa 3.50 mt., ospita i corpi illuminanti e l'impianto di filodiffusione.

L'ampia corte esterna, bene comune non censibile, è attualmente asfaltata per la quasi totalità e destinata alla viabilità interna al lotto e a parcheggio.

I locali si sviluppano su un unico livello e sono riscaldati con sistema a pompa di calore a metano, con aereo-termi interni e caldaia esterna. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto al debitore copia della documentazione relativa alla caldaia come il Libretto d'impianto, senza però ottenere riscontro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate bianche con idropittura.. Mentre l'altezza interna utile misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio strutturale, a meno del controsoffitto, misura mt. 5.25.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono in generale buone, senza apparente bisogno di interventi manutentivi o sostitutivi urgenti.

Gli impianti risultano essere a norma. In particolare l'impianto termico è costituito da sistema combinato d'aria calda pensile a metano, con caldaia esterna e aereotermo interno, che riscalda il locale. L'impianto elettrico è munito di differenziale magneto-termico e sistema di illuminazione con faretti alogeni d'incasso su controsoffitto modulare.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è costituito da un'Unità Edilizia adibita ad "Esposizione", facente parte di un più ampio compendio immobiliare, comprendente locali comunicanti aventi la medesima destinazione espositiva (concessionaria auto) e laboratorio-officina ubicati sempre al piano terra nella parte retrostante, garage e laboratorio al piano seminterrato, residenza al Piano primo, ampia corte comune individuata quale bene comune non censibile, che cinge le proprietà.

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona industriale della città di Fabriano, lungo una via a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio, che lo collega al vicino centro cittadino. In prossimità si trovano il complesso industriale delle Cartiere Milani e della Faber. Il vicino fiume Giano determina la presenza



di un vincolo paesaggistico nell'area in questione, ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

La presente valutazione prende in considerazione solo la porzione di immobile al Piano terra adibita ad "Esposizione", così come individuata negli elaborati della Concessione Edilizia e ricompresa nel lotto n. 2.

Si tratta di un ampio locale espositivo di forma rettangolare, comunicante con il laboratorio adiacente e dotato di servizio igienico con antibagno nella parte retrostante.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, parte prefabbricato e parte gettato in opera, con fondazioni indirette su pali. Gli orizzontamenti sono realizzati con pannelli di cemento armato di tipo prefabbricato. La copertura è piana a terrazza praticabile. Le pareti esterne sono in parte del tipo a "cassa-vuota" ed in parte munite d'infisso in alluminio con vetro singolo del tipo antisfondamento. Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di grande formato (60x60 cm.). Un controsoffitto modulare, posto ad un'altezza di circa 3.50 mt., ospita i corpi illuminanti e l'impianto di filodiffusione.

L'ampia corte esterna, bene comune non censibile, è attualmente asfaltata per la quasi totalità e destinata alla viabilità interna al lotto e a parcheggio.

Gli impianti risultano essere a norma. In particolare l'impianto termico è costituito da sistema combinato d'aria calda pensile a metano, con caldaia esterna e aereotermo interno, che riscalda il locale. L'impianto elettrico è munito di differenziale magneto-termico e sistema di illuminazione con faretti alogeni d'incasso su controsoffitto modulare. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto al debitore copia della documentazione relativa alla caldaia come il Libretto d'impianto, senza però ottenere riscontro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche con idropittura, tranne nel bagno dove le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le partizioni interne sono in elementi forati in laterizio intonacati e tinteggiati. L'altezza interna utile misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio strutturale misura mt. 5.25.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono in generale buone, senza apparente bisogno di interventi manutentivi o sostitutivi urgenti.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è costituito da un'Unità Edilizia adibita ad "Esposizione", facente parte di un più ampio compendio immobiliare, comprendente locali comunicanti aventi la medesima destinazione espositiva (concessionaria auto) e laboratorio-officina ubicati sempre al piano terra nella parte retrostante, garage e laboratorio al piano seminterrato, residenza al Piano primo, ampia corte comune individuata quale bene comune non censibile, che cinge le proprietà.

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona industriale della città di Fabriano, lungo una via a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio, che lo collega al vicino centro cittadino. In prossimità si trovano il



complesso industriale delle Cartiere Milani e della Faber. Il vicino fiume Giano determina la presenza di un vincolo paesaggistico nell'area in questione, ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

La presente valutazione prende in considerazione solo la porzione di immobile al Piano terra adibita ad "Esposizione", ricompresa nel lotto n. 2.

Si tratta di un ampio locale espositivo di forma rettangolare, comunicante con il laboratorio adiacente e dotato di servizio igienico con antibagno nella parte retrostante.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, parte prefabbricato e parte gettato in opera, con fondazioni indirette su pali. Gli orizzontamenti sono realizzati con pannelli di cemento armato di tipo prefabbricato. La copertura è piana a terrazza praticabile. Le pareti esterne sono in parte del tipo a "cassa-vuota" ed in parte munite d'infisso in alluminio con vetro singolo del tipo antisfondamento. Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di grande formato (60x60 cm.). Un controsoffitto modulare, posto ad un'altezza di circa 3.50 mt., ospita i corpi illuminanti e l'impianto di filodifusione.

L'ampia corte esterna, bene comune non censibile, è attualmente asfaltata per la quasi totalità e destinata alla viabilità interna al lotto e a parcheggio.

Gli impianti risultano essere a norma. In particolare l'impianto termico è costituito da sistema combinato d'aria calda pensile a metano, con caldaia esterna e aereotermo interno, che riscalda il locale. L'impianto elettrico è munito di differenziale magneto-termico e sistema di illuminazione con faretti alogeni d'incasso su controsoffitto modulare. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto al debitore copia della documentazione relativa alla caldaia come il Libretto d'impianto, senza però ottenere riscontro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche con idropittura, tranne nel bagno dove le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le partizioni interne sono in elementi forati in laterizio intonacati e tinteggiati. L'altezza interna utile misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio strutturale misura mt. 5.25.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono in generale buone, senza apparente bisogno di interventi manutentivi o sostitutivi urgenti.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è costituito da un'Unità Edilizia adibita a "Laboratorio", ubicata al Piano Seminterrato di un più ampio compendio immobiliare, comprendente locali aventi la medesima destinazione commerciale (concessionaria auto) al piano terra e residenza al Piano Primo e Secondo, ampia corte comune individuata quale bene comune non censibile, che cinge le proprietà.

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona industriale della città di Fabriano, lungo una via a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio, che lo collega al vicino centro cittadino. In prossimità si trovano il complesso industriale delle Cartiere e della Faber. Il vicino fiume Giano determina la presenza



di un vincolo paesaggistico nell'area in questione, ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

La presente valutazione prende in considerazione solo la porzione di immobile al Piano Seminterrato adibito a "Laboratorio", ricompresa nel lotto n. 2.

Si tratta di un ampio locale di forma trapezia, comunicante con il garage adiacente dotato di servizio igienico con antibagno.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, parte prefabbricato (solai) e parte gettato in opera (telaio travi-pilastrini), con fondazioni indirette su pali. Gli orizzontamenti sono realizzati con pannelli di cemento armato di tipo prefabbricato. Le pareti esterne sono in parte in pannelli di cls prefabbricati muniti d'infissi in acciaio verniciato con vetro singolo del tipo a "nastro" ed in parte, quelle controterra, in calcestruzzo armato. Le pavimentazioni sono del tipo industriale al quarzo.

L'accesso al laboratorio e sul retro del lotto, accessibile dalla viabilità principale al Piano Terra tramite una rampa che conduce ad un piazzale esterno posto al piano inferiore. Due ampie aperture munite, una di infisso in acciaio verniciato con vetro singolo, l'altra di serranda avvolgibile in acciaio zincato, consentono l'ingresso al laboratorio anche di autoveicoli.

L'ampia corte esterna, bene comune non censibile, è attualmente asfaltata per la quasi totalità e destinata alla viabilità interna al lotto e a parcheggio.

Gli impianti risultano essere a norma. In particolare l'impianto termico è costituito da sistema combinato d'aria calda pensile a metano, con caldaia esterna e aereotermo interno, che riscalda il locale. L'impianto elettrico è munito di differenziale magneto-termico e sistema di illuminazione con corpi illuminanti fluorescenti esterni. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto al debitore copia della documentazione relativa alla caldaia come il Libretto d'impianto, senza però ottenere riscontro.

Le pareti interne sono grezze tinteggiate bianche con idropittura, quelle esterne grezze a cemento a vista.

L'altezza interna utile misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio strutturale misura mt. 4.70.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono appena sufficienti, necessitando di interventi manutentivi ordinari, che negli anni non sono stati eseguiti.

Infine si fa notare che questa unità immobiliare destinata a "Laboratorio-Garage" risulta sprovvista di servizio igienico.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile pignorato è costituito da un'Unità Edilizia adibita a "Laboratorio", ubicata al Piano Seminterrato di un più ampio compendio immobiliare, comprendente locali aventi la medesima destinazione commerciale (concessionaria auto) al piano terra e residenza al Piano Primo e Secondo, ampia corte comune individuata quale bene comune non censibile, che cinge le proprietà.



Il complesso immobiliare è localizzato nella zona industriale della città di Fabriano, lungo una via a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio, che lo collega al vicino centro cittadino. In prossimità si trovano il complesso industriale delle . Il vicino fiume Giano determina la presenza di un vincolo paesaggistico nell'area in questione, ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

La presente valutazione prende in considerazione solo la porzione di immobile al Piano Seminterrato adibito a "Laboratorio", ricompresa nel lotto n. 2.

Si tratta di un ampio locale di forma trapezia, comunicante con il garage adiacente dotato di servizio igienico con antibagno.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, parte prefabbricato (solai) e parte gettato in opera (telaio travi-pilastri), con fondazioni indirette su pali. Gli orizzontamenti sono realizzati con pannelli di cemento armato di tipo prefabbricato. Le pareti esterne sono in parte in pannelli di cls. prefabbricati muniti d'infissi in acciaio verniciato con vetro singolo del tipo a "nastro" ed in parte, quelle controterra, in calcestruzzo armato. Le pavimentazioni sono del tipo industriale al quarzo.

L'accesso al laboratorio e sul retro del lotto, accessibile dalla viabilità principale al Piano Terra tramite una rampa che conduce ad un piazzale esterno posto al piano inferiore. Due ampie aperture munite, una di infisso in acciaio verniciato con vetro singolo, l'altra di serranda avvolgibile in acciaio zincato, consentono l'ingresso al laboratorio anche di autoveicoli.

L'ampia corte esterna, bene comune non censibile, è attualmente asfaltata per la quasi totalità e destinata alla viabilità interna al lotto e a parcheggio.

Gli impianti risultano essere a norma. In particolare l'impianto termico è costituito da sistema combinato d'aria calda pensile a metano, con caldaia esterna e aereotermo interno, che riscalda il locale. L'impianto elettrico è munito di differenziale magneto-termico e sistema di illuminazione con corpi illuminanti fluorescenti esterni. In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto al debitore copia della documentazione relativa alla caldaia come il Libretto d'impianto, senza però ottenere riscontro

Le pareti interne sono grezze tinteggiate bianche con idropittura, quelle esterne grezze a cemento a vista.

L'altezza interna utile misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio strutturale misura mt. 4.70.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono appena sufficienti, necessitando di interventi manutentivi ordinari, che negli anni non sono stati eseguiti.

Infine si fa notare che questa unità immobiliare destinata a "Laboratorio-Garage" risulta sprovvista di servizio igienico.



RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

Il frustolo di terreno individuato dalle due particelle catastali, vista la sua ubicazione in adiacenza e continuità con la corte privata, risulta alla data del sopralluogo, in parte asfaltato ed utilizzato dalla proprietà come parcheggio privato ed in parte a verde con presenza di alberature ad alto fusto del tipo ombreggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2009
- Scadenza contratto: 31/03/2015

Canoni di locazione

Canone mensile: € 381,00

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano al n. 1032 serie 3 del 15/05/2009

Il Conduttore rinuncia al rinnovo tacito del contratto di locazione.

Il canone di locazione mensile di €. 381,00 si riferisce al locale destinato a "Negozio": in particolare si fa riferimento alla particella distinta al NCEU Foglio 153 part.178 sub 3.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2009



- Scadenza contratto: 31/03/2015
- Scadenza disdetta: 31/03/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00



Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano al n. 1032 serie 3 del 15/05/2009

Il Conduttore rinuncia al rinnovo tacito del contratto di locazione.

Il canone di locazione mensile di €. 1'800,00 si riferisce, oltre al locale destinato a "Negozio-Uffici", anche al "Laboratorio" comunicante: in particolare si fa riferimento alla particella distinta al NCEU Foglio 153 part.178 sub 2.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2009
- Scadenza contratto: 31/03/2015
- Scadenza disdetta: 31/03/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00



Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano al n. 1032 serie 3 del 15/05/2009

Il Conduttore rinuncia al rinnovo tacito del contratto di locazione.

Il canone di locazione mensile di €. 1'800,00 si riferisce, oltre al locale destinato a "Negozio-Uffici", anche al "Laboratorio" comunicante: in particolare si fa riferimento alla particella distinta al NCEU Foglio 153 part.178 sub 2.



studio
Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645 📠 +39.071.31684
E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it
P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



RIF. 5 - LABORATORIO UBITATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2009
- Scadenza contratto: 31/03/2015
- Scadenza disdetta: 31/03/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano al n. 1032 serie 3 del 15/05/2009

Il Conduttore rinuncia al rinnovo tacito del contratto di locazione.

Il canone di locazione mensile di €. 900,00 si riferisce al locale destinato a "Laboratorio-Garage" comunicante internamente alla particella distinta al NCEU Foglio 153 part.178 sub 5 avente la medesima destinazione legittimata urbanisticamente.

RIF. 6 - GARAGE UBITATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2009
- Scadenza contratto: 31/03/2015
- Scadenza disdetta: 31/03/2014



Canoni di locazione

Canone mensile: € 530,00



Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fabriano al n. 1032 serie 3 del 15/05/2009

Il Conduttore rinuncia al rinnovo tacito del contratto di locazione.

Il canone di locazione mensile di €. 530,00 si riferisce al locale destinato a "Garage" comunicante internamente alla particella distinta al NCEU Foglio 153 part.178 sub 2 avente la medesima destinazione legittimata urbanisticamente.

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	Da ##XXXXXXXXXX## a ##XXXXXXXXXX##, proprietario per 1/2.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/1996	23/515/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	11/11/1998	17438	11137
		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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di Successione n. 23/515/1 del 07/07/1998 viene allegata.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	Da ##XXXXXXXXXX##, proprietario per 1/2.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/1996	23/515/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	11/11/1998	17438	11137
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di Successione n. 23/515/1 del 07/07/1998 viene allegata.



RIF. 4 - LABORATORIO UBCATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	Da ##### a #####, proprietario per 1/2.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/1996	23/515/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	11/11/1998	17438	11137
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di Successione n. 23/515/1 del 07/07/1998 viene allegata.



RIF. 5 - LABORATORIO UBCATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	Da XXXXXXX## a ##XXXXXXXXXX, proprietario per 1/2.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/1996	23/515/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	11/11/1998	17438	11137
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di Successione n. 23/515/1 del 07/07/1998 viene allegata.



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1996 al 16/12/2014	Da XXXXXXXXX a ##XXXXXXXXXX, proprietario per 1/2.	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/1996	23/515/1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona	11/11/1998	17438	11137
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di Successione n. 23/515/1 del 07/07/1998 viene allegata.



RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1998 al 05/10/2012	XXXXXXXXXX##, proprietario per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano	11/06/2001	29172	4385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	13/06/2001	10779	7052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	18/06/2001	412	1V		
Dal 17/07/1998 al 05/10/2012	XXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2 e XXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano	17/07/1998	13711	2256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	23/07/1998	11175	7272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Fabriano	28/07/1998	398	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 05/10/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/08/2001
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 3051
Importo: € 361.519,83
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano
Data: 30/07/2001
N° repertorio: 29961
Note: Iscrizione ipoteca volontaria R.G. 15015 R.P. n. 3051 del 02/08/2001 di lire 700.000.000 a favore XXXXXXXXXX, domiciliato ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXX, in virtù di atto per Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano del 30/07/2001 Repertorio n. 29961. Mutuo fondiario di lire 350.000.000 da rimborsare in 15 anni Ipoteca su: unità immobiliare in Fabriano in Viale XIII Luglio n. 91, distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 4 natura A7 di 9,5 vani e unità immobiliare distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 1 natura E.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3623
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5473
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3622
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano (AN)
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5472
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ancona
Iscritto a Ancona il 01/03/2012
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 474
Importo: € 150.000,00



A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile Ancona
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/03/2012
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 587
Importo: € 110.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona - Sezione di Jesi
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 138/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/03/2012
Reg. gen. 5513 - Reg. part. 750
Importo: € 80.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione di Fabriano
Data: 23/03/2012
N° repertorio: 96/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/06/2012
Reg. gen. 11458 - Reg. part. 1689
Importo: € 41.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 219/12

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/07/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 9748
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 05/10/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/08/2001
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 3051
Importo: € 361.519,83
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano
Data: 30/07/2001
N° repertorio: 29961
Note: Iscrizione ipoteca volontaria R.G. 15015 R.P. n. 3051 del 02/08/2001 di lire 700.000.000 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domiciliato ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto per Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano del 30/07/2001 Repertorio n. 29961. Mutuo fondiario di lire 350.000.000 da rimborsare in 15 anni Ipoteca su: unità immobiliare in Fabriano in Viale XIII Luglio n. 91, distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 4 natura A7 di 9,5 vani e unità immobiliare distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 1 natura E.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3623
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5473
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3622
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano (AN)
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5472
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ancona
Iscritto a Ancona il 01/03/2012
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 474
Importo: € 150.000,00



A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile Ancona
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/03/2012
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 587
Importo: € 110.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona - Sezione di Jesi
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 138/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/03/2012
Reg. gen. 5513 - Reg. part. 750
Importo: € 80.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione di Fabriano
Data: 23/03/2012
N° repertorio: 96/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/06/2012
Reg. gen. 11458 - Reg. part. 1689
Importo: € 41.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 219/12

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/07/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 9748
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



RIF. 4 - LABORATORIO UBCATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 05/10/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/08/2001
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 3051
Importo: € 361.519,83
A favore di XXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano
Data: 30/07/2001
N° repertorio: 29961
Note: Iscrizione ipoteca volontaria R.G. 15015 R.P. n. 3051 del 02/08/2001 di lire 700.000.000 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domiciliato ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto per Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano del 30/07/2001 Repertorio n. 29961. Mutuo fondiario di lire 350.000.000 da rimborsare in 15 anni Ipoteca su: unità immobiliare in Fabriano in Viale XIII Luglio n. 91, distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 4 natura A7 di 9,5 vani e unità immobiliare distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 1 natura E.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3623
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5473
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3622
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano (AN)
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5472
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ancona
Iscritto a Ancona il 01/03/2012
Reg. gen. 3787 - Reg. part. 474
Importo: € 150.000,00



A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile Ancona
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/03/2012
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 587
Importo: € 110.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona - Sezione di Jesi
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 138/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/03/2012
Reg. gen. 5513 - Reg. part. 750
Importo: € 80.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione di Fabriano
Data: 23/03/2012
N° repertorio: 96/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/06/2012
Reg. gen. 11458 - Reg. part. 1689
Importo: € 41.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 219/12

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/07/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 9748
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



RIF. 5 - LABORATORIO UBIcato A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 05/10/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/08/2001
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 3051
Importo: € 361.519,83
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano
Data: 30/07/2001
N° repertorio: 29961
Note: Iscrizione ipoteca volontaria R.G. 15015 R.P. n. 3051 del 02/08/2001 di lire 700.000.000 a XXXXXXXXXXXXXXX, domiciliato ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto per Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano del 30/07/2001 Repertorio n. 29961. Mutuo fondiario di lire 350.000.000 da rimborsare in 15 anni Ipoteca su: unità immobiliare in Fabriano in Viale XIII Luglio n. 91, distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 4 natura A7 di 9,5 vani e unità immobiliare distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 1 natura E.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3623
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5473
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3622
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano (AN)
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5472
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ancona
Iscritto a Ancona il 01/03/2012



Reg. gen. 3787 - Reg. part. 474
Importo: € 150.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile Ancona
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/03/2012
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 587
Importo: € 110.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona - Sezione di Jesi
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 138/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/03/2012
Reg. gen. 5513 - Reg. part. 750
Importo: € 80.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione di Fabriano
Data: 23/03/2012
N° repertorio: 96/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/06/2012
Reg. gen. 11458 - Reg. part. 1689
Importo: € 41.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 219/12

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/07/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 9748
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 05/10/2012, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 02/08/2001
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 3051
Importo: € 361.519,83
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Massimo Paglierecci Notaio a Fabriano
Data: 30/07/2001
N° repertorio: 29961
Note: Iscrizione ipoteca volontaria R.G. 15015 R.P. n. 3051 del 02/08/2001 di lire 700.000.000 a XXXXXXXXXXXXXXX, domiciliato ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto per Notaio Massimo Paglierecci di Fabriano del 30/07/2001 Repertorio n. 29961. Mutuo fondiario di lire 350.000.000 da rimborsare in 15 anni Ipoteca su: unità immobiliare in Fabriano in Viale XIII Luglio n. 91, distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 4 natura A7 di 9,5 vani e unità immobiliare distinta al Foglio 153 part. 178 sub. 1 natura E.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3623
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5473
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 09/07/2009
Reg. gen. 15201 - Reg. part. 3622
Importo: € 450.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Dott. Cesare Ottoni Notaio a Fabriano (AN)
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 5472
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ancona
Iscritto a Ancona il 01/03/2012



Reg. gen. 3787 - Reg. part. 474
Importo: € 150.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile Ancona
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 177

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/03/2012
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 587
Importo: € 110.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona - Sezione di Jesi
Data: 23/02/2012
N° repertorio: 138/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/03/2012
Reg. gen. 5513 - Reg. part. 750
Importo: € 80.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale di Ancona - Sezione di Fabriano
Data: 23/03/2012
N° repertorio: 96/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/06/2012
Reg. gen. 11458 - Reg. part. 1689
Importo: € 41.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Rogante: Tribunale Civile di Ancona
Data: 12/06/2012
N° repertorio: 219/12

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 20/07/2012
Reg. gen. 13592 - Reg. part. 9748
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX



NORMATIVA URBANISTICA

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Fabriano, l'immobile ricade in Zona Industriale "D1" - Edificio industriale normato dall'art. 21 delle N.T.A.

ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE - D1* (D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

L'immobile ricade inoltre, vista la vicinanza del fiume Giano, all'interno del vincolo paesaggistico Galasso, area tutelata dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142. Zona "ViCA" normata dall'art. 41 "Corsi d'acqua" delle N.T.A. del P.R.G.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Fabriano, l'immobile ricade in Zona Industriale "D1" - Edificio industriale normato dall'art. 21 delle N.T.A.

ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE - D1* (D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

L'immobile ricade inoltre, vista la vicinanza del fiume Giano, all'interno del vincolo paesaggistico Galasso, area tutelata dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142. Zona "ViCA" normata dall'art. 41 "Corsi d'acqua" delle N.T.A. del P.R.G.



RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Fabriano, l'immobile ricade in Zona Industriale "D1" - Edificio industriale normato dall'art. 21 delle N.T.A.

ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE - D1* (D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

L'immobile ricade inoltre, vista la vicinanza del fiume Giano, all'interno del vincolo paesaggistico Galasso, area tutelata dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142. Zona "ViCA" normata dall'art. 41 "Corsi d'acqua" delle N.T.A. del P.R.G.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Fabriano, l'immobile ricade in Zona Industriale "D1" - Edificio industriale normato dall'art. 21 delle N.T.A.

ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE - D1* (D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

L'immobile ricade inoltre, vista la vicinanza del fiume Giano, all'interno del vincolo paesaggistico Galasso, area tutelata dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142. Zona "ViCA" normata dall'art. 41 "Corsi d'acqua" delle N.T.A. del P.R.G.



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Fabriano, l'immobile ricade in Zona Industriale "D1" - Edificio industriale normato dall'art. 21 delle N.T.A.

ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE - D1* (D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamente per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

L'immobile ricade inoltre, vista la vicinanza del fiume Giano, all'interno del vincolo paesaggistico Galasso, area tutelata dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 art. 142. Zona "ViCA" normata dall'art. 41 "Corsi d'acqua" delle N.T.A. del P.R.G.

RIF. 7 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO N. 91

In data 11/11/2014 il sottoscritto C.T.U. richiedeva al Comune di Fabriano il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.

Nella stessa data il comune rilasciava la certificazione richiesta, che si allega alla presente perizia (Cfr. Allegato n.).

Nello stesso si specifica che la part. 242 è così definita dal P.R.G. vigente:

Zona "STR" normata dall'art-26 delle N.T.A.;

Zona "D1" normata dall'art. 21 delle N.T.A.;

Zona "ViCA" - Tipo 70 - Ambito di Tutela dei corsi d'acqua normata dall'art. 41 delle N.T.A.;

Vincolo Galasso - Fiumi normato dall' 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

e la part. 243:

Zona "F2VP" normata dall'art. 25.3.1 delle N.T.A.;

Zona "ViCA" - Tipo 70 - Ambito di Tutela dei corsi d'acqua normata dall'art. 41 delle N.T.A.;



Vincolo Galasso - Fiumi normato dall' 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si allegano in calce le relative N.T.A. del P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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 risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita e verificata la Concessione Edilizia originaria n. 17695 del 24/07/1981 (Cfr. Allegato n.) e della Variante in corso d'opera definitiva n. 15176 del 16/10/1984 (Cfr. Allegato n.).

Agli Atti risulta anche il Certificato di Abitabilità n. 374 Prot. n. 2557 del 02/11/1984 dell'intero compendio immobiliare, che identifica n. 1 Vano al Piano Seminterrato; n. 3 Vani al Piano Terra; n. 11 Vani al Piano Primo (alloggio); n. 1 Vano al Piano Secondo (Soffitta praticabile).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione dell'accesso agli Atti presso il Comune di Fabriano in data 11/11/2014, il sottoscritto ha potuto constatare una lieve difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

In particolare non è stato più realizzato un piccolo ampliamento di superficie previsto dalla Variante in corso d'opera.

Essendo una difformità in difetto, la stessa è attualmente facilmente sanabile con una SCIA in sanatoria.

Inoltre attualmente non risulta essere stata realizzata la divisione interna al Piano Terra nel locale destinato ad "Esposizione" tra la Part. Foglio 178 sub 2 e la part. Foglio 178 sub 3.

Tutte le difformità sopra riscontrate sono sanabili mediante richiesta al Comune di Titolo Autorizzativo in Sanatoria.



Il costo per la redazione delle pratiche edilizie, il pagamento delle sanzioni amministrative, degli oneri di urbanizzazione, delle pratiche catastali, per la Direzione dei Lavori, per la pratica di Agibilità, viene stimato in €. 5'000,00.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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 risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita e verificata la Concessione Edilizia originaria n. 17695 del 24/07/1981 (Cfr. Allegato n.) e della Variante in corso d'opera definitiva n. 15176 del 16/10/1984 (Cfr. Allegato n.).

Agli Atti risulta anche il Certificato di Abitabilità n. 374 Prot. n. 2557 del 02/11/1984 dell'intero compendio immobiliare, che identifica n. 1 Vano al Piano Seminterrato; n. 3 Vani al Piano Terra; n. 11 Vani al Piano Primo (alloggio); n. 1 Vano al Piano Secondo (Soffitta praticabile).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione dell'accesso agli Atti presso il Comune di Fabriano in data 11/11/2014, il sottoscritto ha potuto constatare una lieve difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

In corrispondenza del blocco servizi igienici posti nella zona retrostante dell'immobile, sono state fatte delle modifiche interne degli ambienti senza interessare comunque le strutture. Nella zona "Esposizione" è stata ricavata mediante pareti modulari attrezzate in alluminio e vetro una zona destinata ad "Uffici" di circa 35 mq.

Sempre nella zona "Esposizione" nel vano posto a nord dell'immobile ed attualmente destinato a deposito è stata realizzata una zona soppalcata.

Inoltre attualmente non risulta essere stata realizzata la divisione interna al Piano Terra nel locale destinato ad "Esposizione" tra la Part. Foglio 178 sub 2 e la part. Foglio 178 sub 3.

Tutte le difformità sopra riscontrate sono sanabili mediante richiesta al Comune di Titolo Autorizzativo in Sanatoria.



Il costo per la redazione delle pratiche edilizie, il pagamento delle sanzioni amministrative, degli oneri di urbanizzazione, delle pratiche catastali, per la Direzione dei Lavori, per la pratica di Agibilità, viene stimato in €. 10'000,00.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita e verificata la Concessione Edilizia originaria n. 17695 del 24/07/1981 (Cfr. Allegato n.) e della Variante in corso d'opera definitiva n. 15176 del 16/10/1984 (Cfr. Allegato n.).

Agli Atti risulta anche il Certificato di Abitabilità n. 374 Prot. n. 2557 del 02/11/1984 dell'intero compendio immobiliare, che identifica n. 1 Vano al Piano Seminterrato; n. 3 Vani al Piano Terra; n. 11 Vani al Piano Primo (alloggio); n. 1 Vano al Piano Secondo (Soffitta praticabile).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione dell'accesso agli Atti presso il Comune di Fabriano in data 11/11/2014, il sottoscritto ha potuto constatare una lieve difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

In corrispondenza del blocco servizi igienici posti nella zona retrostante dell'immobile, sono state fatte delle modifiche interne degli ambienti senza interessare comunque le strutture. Nella zona "Esposizione" è stata ricavata mediante pareti modulari attrezzate in alluminio e vetro una zona destinata ad "Uffici" di circa 35 mq.

Sempre nella zona "Esposizione" nel vano posto a nord dell'immobile ed attualmente destinato a deposito è stata realizzata una zona soppalcata.

Inoltre attualmente non risulta essere stata realizzata la divisione interna al Piano Terra nel locale destinato ad "Esposizione" tra la Part. Foglio 178 sub 2 e la part. Foglio 178 sub 3.

Tutte le difformità sopra riscontrate sono sanabili mediante richiesta al Comune di Titolo Autorizzativo in Sanatoria.



Il costo per la redazione delle pratiche edilizie, il pagamento delle sanzioni amministrative, dei calcoli strutturali e loro deposito presso gli Uffici competenti, delle pratiche catastali, per la Direzione dei Lavori, per la pratica di Agibilità, viene stimato in €. 10'000,00.

RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita e verificata la Concessione Edilizia originaria n. 17695 del 24/07/1981 (Cfr. Allegato n.) e della Variante in corso d'opera definitiva n. 15176 del 16/10/1984 (Cfr. Allegato n.).

Agli Atti risulta anche il Certificato di Abitabilità n. 374 Prot. n. 2557 del 02/11/1984 dell'intero compendio immobiliare, che identifica n. 1 Vano al Piano Seminterrato; n. 3 Vani al Piano Terra; n. 11 Vani al Piano Primo (alloggio); n. 1 Vano al Piano Secondo (Soffitta praticabile).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione dell'accesso agli Atti presso il Comune di Fabriano in data 11/11/2014, il sottoscritto ha potuto constatare alcune lievi difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

In corrispondenza della divisione interna con l'unità immobiliare adiacente è stata realizzata una parete interna, che lascia comunque comunicanti i due locali.

Inoltre, all'esterno in adiacenza agli ingressi al laboratorio è stata realizzata una "baracca", volume modesto, ma non autorizzato dal Titolo Abilitativo.

Sempre nella zona "Esposizione" nel vano posto a nord dell'immobile ed attualmente destinato a deposito è stata realizzata una zona soppalcata.

Tutte le difformità sopra riscontrate sono sanabili mediante richiesta al Comune di Titolo Autorizzativo in Sanatoria.

Il costo per la redazione delle pratiche edilizie, il pagamento delle sanzioni amministrative, degli Oneri fiscali, delle pratiche catastali, per la Direzione dei Lavori, per la pratica di Agibilità, per la messa in pristino dei luoghi demolendo il volume esterno abusivo, viene stimato in €. 5'000,00.



RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

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.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita e verificata la Concessione Edilizia originaria n. 17695 del 24/07/1981 (Cfr. Allegato n.) e della Variante in corso d'opera definitiva n. 15176 del 16/10/1984 (Cfr. Allegato n.).

Agli Atti risulta anche il Certificato di Abitabilità n. 374 Prot. n. 2557 del 02/11/1984 dell'intero compendio immobiliare, che identifica n. 1 Vano al Piano Seminterrato; n. 3 Vani al Piano Terra; n. 11 Vani al Piano Primo (alloggio); n. 1 Vano al Piano Secondo (Soffitta praticabile).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione dell'accesso agli Atti presso il Comune di Fabriano in data 11/11/2014, il sottoscritto ha potuto constatare una lieve difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

In corrispondenza della divisione interna con l'unità immobiliare adiacente è stata realizzata una parete interna, che lascia comunque comunicanti i due locali.

La difformità sopra riscontrata è sanabile mediante richiesta al Comune di Titolo Autorizzativo in Sanatoria.

Nel caso si volesse regolarizzare la difformità, il costo per la redazione della pratica edilizia, il pagamento delle sanzioni amministrative, degli Oneri fiscali, delle pratiche catastali, per la Direzione dei Lavori, per la pratica di Agibilità, viene stimato in €. 2'000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

RIF. 2 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In occasione del sopralluogo il debitore, attuale proprietario dell'immobile, ha dichiarato che non esistono spese condominiali annuali, se non quelle derivanti dall'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, variabili di anno in anno.

Facendo parte l'immobile considerato in questo Lotto n. 1, di un compendio immobiliare più ampio (Lotto n. 1 + Lotto n. 2), è chiaro che la manutenzione e conservazione delle parti comuni, come le strutture portanti, i singoli elementi costruttivi (copertura, impermeabilizzazioni, fondazioni, corte comune, etc.) competono alla totalità delle proprietà interessate, ognuno per la sua quota parte.

RIF. 3 - NEGOZIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In occasione del sopralluogo il debitore, attuale proprietario dell'immobile, ha dichiarato che non esistono spese condominiali annuali, se non quelle derivanti dall'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, variabili di anno in anno.

Facendo parte l'immobile considerato in questo Lotto n. 1, di un compendio immobiliare più ampio (Lotto n. 1 + Lotto n. 2), è chiaro che la manutenzione e conservazione delle parti comuni, come le strutture portanti, i singoli elementi costruttivi (copertura, impermeabilizzazioni, fondazioni, corte comune, etc.) competono alla totalità delle proprietà interessate, ognuno per la sua quota parte.

RIF. 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In occasione del sopralluogo il debitore, attuale proprietario dell'immobile, ha dichiarato che non esistono spese condominiali annuali, se non quelle derivanti dall'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, variabili di anno in anno.

Facendo parte l'immobile considerato in questo Lotto n. 1, di un compendio immobiliare più ampio (Lotto n. 1 + Lotto n. 2), è chiaro che la manutenzione e conservazione delle parti comuni, come le strutture portanti, i singoli elementi costruttivi (copertura, impermeabilizzazioni, fondazioni, corte comune, etc.) competono alla totalità delle proprietà interessate, ognuno per la sua quota parte.



studio
Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645 📠 +39.071.31684
E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it
P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



RIF. 5 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In occasione del sopralluogo il debitore, attuale proprietario dell'immobile, ha dichiarato che non esistono spese condominiali annuali, se non quelle derivanti dall'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, variabili di anno in anno.

Facendo parte l'immobile considerato in questo Lotto n. 1, di un compendio immobiliare più ampio (Lotto n. 1 + Lotto n. 2), è chiaro che la manutenzione e conservazione delle parti comuni, come le strutture portanti, i singoli elementi costruttivi (copertura, impermeabilizzazioni, fondazioni, corte comune, etc.) competono alla totalità delle proprietà interessate, ognuno per la sua quota parte.

RIF. 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - VIALE XIII LUGLIO, 91

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In occasione del sopralluogo il debitore, attuale proprietario dell'immobile, ha dichiarato che non esistono spese condominiali annuali, se non quelle derivanti dall'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni, variabili di anno in anno.

Facendo parte l'immobile considerato in questo Lotto n. 1, di un compendio immobiliare più ampio (Lotto n. 1 + Lotto n. 2), è chiaro che la manutenzione e conservazione delle parti comuni, come le strutture portanti, i singoli elementi costruttivi (copertura, impermeabilizzazioni, fondazioni, corte comune, etc.) competono alla totalità delle proprietà interessate, ognuno per la sua quota parte.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Vista la differente destinazione d'uso degli immobili oggetto di procedura esecutiva e della autonomia funzionale degli stessi in termini di fruizione e sistema degli accessi, si decide di suddividere il compendio pignorato in due lotti, la cui vendita non è soggetta ad IVA.

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

LOTTO 1

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91

Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 153, Part. 178, Sub. 4, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: **€. 655'603,00**

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2014 (cfr. Allegato n. 11), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Ville e Villini" ubicate nella zona in questione, che varia da €/mq 1'000 a €/mq. 1'500 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viaria principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di costruzione, della presenza dell'ampio lastrico solare al piano primo, della potenzialità dell'immobile ad essere potenzialmente suddiviso; dell'ampia corte comune destinata a parcheggio degli autoveicoli, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 1'300,00 al metro quadrato. La situazione dei luoghi, diffuse dagli elaborati autorizzati con titolo abilitativo relativa ai locali soffitta e cantina, risulta sanabile con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con opere per la messa in pristino, vista la presenza di locali con altezze



non abitabili, nuove tramezzature e volume seminterrato abusivo. Per cui sarà necessario ripristinare i luoghi con la demolizione delle opere abusive interne e il rifacimento delle necessarie finiture per un costo approssimativo di €. 10'500,00, spese tecniche comprese. Mentre il pergolato esterno in legno al piano primo è sanabile presentando una Richiesta di Sanatoria Edilizia, il cui costo comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni e/o eventuali oblazioni si stima approssimativamente in € 3'600,00 + IVA. Il valore stimato viene abbattuto di un 5% forfetario pari a €. 32'780,00 per la mancanza di garanzia per vizi occulti, per oneri tributari; oneri di urbanizzazione, tenuto anche conto delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE". Riassumendo:

Valore stimato: €. 655'603,00

A detrarre:

spese per la regolarizzazione edilizia: -€. 14'100,00;

oneri tributari e manutentivi: - €. 32'780,00 Totale: €. 608'723,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 608'700,00
(diconsi euro seicentottomilasettecento/00).

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto ridotto
Rif. 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	504,31 mq	1.300,00 €/mq	€ 655.603,00	100,00	€ 608'700,00
Totale lotto:					€ 608'700,00

Valore complessivo stimato: €. 655'603,00



LOTTO 2

- **Rif. 2** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91

Trattasi di immobile adibito a negozio al piano terra di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 153, Part. 178, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: **€. 109'560,00**

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2014 (cfr. Allegato n. 11), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Negozzi" ubicate nella zona in questione, che varia da €/mq 1'100 a €/mq. 1'650 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viarie principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di costruzione, dell'ampia corte comune destinata a parcheggio degli autoveicoli, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 1'200,00 al metro quadrato.

La situazione dei luoghi, lievemente difforme dagli elaborati autorizzati con titolo abilitativo, risulta sanabile con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria in assenza di opere. Il valore stimato viene abbattuto di un 15% forfetario pari a €. 15'064,00 considerata l'esistenza di quota indivisa, della non divisibilità del bene, per la mancanza di garanzia per vizi occulti, per oneri tributari e per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia presso l'UTE; tenuto anche conto delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE".

Riassumendo:

Valore stimato: €. 109'560,00

A detrarre spese e oneri (15%): - €. 15'064,00 Totale: €. 93'126,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 93'100,00
(diconsi euro novantatremilacento/00).

IL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA RISULTA:

€. 93'100 / 2 = €. 46'550,00 (diconsi euro quarantaseimilacinquecentocinquanta/00).



- **Rif. 3** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Trattasi di immobile adibito a negozio al piano terra di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 153, Part. 178, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 524'040,00

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2014 (cfr. Allegato n. 11), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Negozii" ubicate nella zona in questione, che varia da €/mq 1'100 a €/mq. 1'650 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viarie principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di costruzione, dell'ampia corte comune destinata a parcheggio degli autoveicoli, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 1'200,00 al metro quadrato. La situazione dei luoghi, lievemente difforme dagli elaborati autorizzati con titolo abilitativo risulta sanabile con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria in assenza di opere. Il valore stimato viene abbattuto di un 15% forfetario pari a €. 78'606,00 considerata l'esistenza di quota indivisa, della non divisibilità del bene, per la mancanza di garanzia per vizi occulti, per oneri tributari e per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia presso l'Amministrazione Comunale e l'U.T.E.; tenuto anche conto delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE".

Riassumendo:

Valore stimato: €. 524'040,00

A detrarre: spese e oneri (15%):- €. 78'606,00 Totale: €. 445'434,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 445'434,00
(diconsi euro quattrocentoquarantacinquemilaquattrocentotrentaquattro/00)

IL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA RISULTA: €. 445'434,00 / 2 = €. 222'717,00
(diconsi euro duecentoventiduemilasettecentodiciasette/00)



- **Rif. 4** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Trattasi di immobile adibito a "Laboratorio" al piano terra di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 153, Part. 178, Sub. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: **€. 474'540,00**

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2014 (cfr. Allegato n. 11), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Laboratori" ubicate nella zona in questione e in condizioni conservative "Normali", che varia da €/mq 500 a €/mq. 730 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viarie principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di costruzione, dell'ampia corte comune destinata a parcheggio degli autoveicoli, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 600,00 al metro quadrato. La situazione dei luoghi, lievemente difforme dagli elaborati autorizzati con titolo abilitativo risulta sanabile con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria in assenza di opere. Il valore stimato viene abbattuto di un 15% forfetario pari a €. 71'181,00 considerata l'esistenza di quota indivisa, della non divisibilità del bene, per la mancanza di garanzia per vizi occulti, per oneri tributari e per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia presso l'Amministrazione Comunale e l'U.T.E.; tenuto anche conto delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE".

Riassumendo:

Valore stimato: €. 474'540,00

A detrarre: spese e oneri (15%):- €. 71'181,00 Totale: €. 403'359,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 403'000,00
(diconsi euro quattrocentotremila/00)

IL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA RISULTA: €. 403'000,00 / 2 = €. 201'500,00
(diconsi euro duecentoventiunomilacinquecento/00)



- **Rif. 5** - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Trattasi di immobile adibito a "Laboratorio e Garage" al Piano Seminterrato di un più ampio compendio immobiliare di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 153, Part. 178, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: **€. 106'260,00**

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2014 (cfr. Allegato n. 11), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Laboratori" ubicate nella zona in questione e in condizioni conservative "Normali", che varia da €/mq 500 a €/mq. 730 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viarie principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di costruzione, dell'ampia corte comune destinata a parcheggio degli autoveicoli, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 600,00 al metro quadrato. La situazione dei luoghi, lievemente difforme dagli elaborati autorizzati con titolo abilitativo risulta sanabile con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria in assenza di opere. Il valore stimato viene abbattuto di un 15% forfetario pari a €. 15'939,00 considerata l'esistenza di quota indivisa, della non divisibilità del bene, per la mancanza di garanzia per vizi occulti, per oneri tributari e per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia presso l'Amministrazione Comunale e l'U.T.E.; tenuto anche conto delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE".

Riassumendo:

Valore stimato: €. 106'260,00

A detrarre: spese e oneri (15%):- €. 15'939,00 Totale: €. 90'321,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 90'000,00
(diconsi euro novantamila/00)

IL VALORE DELLA QUOTA INDIVISA RISULTA: €. 90'000,00 / 2 = €. 45'000,00
(diconsi euro quarantacinquemila/00)



- **Rif. 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91
Trattasi di immobile adibito a "Garage" al Piano Seminterrato di un più ampio compendio immobiliare di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 153, Part. 178, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54'450,00

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2014 (cfr. Allegato n. 11), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Box auto" ubicate nella zona in questione e in condizioni conservative "Normali", che varia da €/mq 440 a €/mq. 660 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche e commerciali della zona di ubicazione; della sua posizione e vicinanza alle arterie di comunicazione viarie principali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di costruzione, dell'ampia corte comune destinata a parcheggio degli autoveicoli, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 600,00 al metro quadrato. La situazione dei luoghi, lievemente difforme dagli elaborati autorizzati con titolo abilitativo risulta sanabile con la semplice presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria in assenza di opere. Il valore stimato viene abbattuto di un 5% forfetario pari a €. 2'722,00 per la mancanza di garanzia per vizi occulti, per oneri tributari e per le spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia presso l'Amministrazione Comunale e l'U.T.E.; tenuto anche conto delle opere manutentive necessarie per adeguare l'immobile allo stato conservativo "NORMALE".

Riassumendo:

Valore stimato: €. 54'450,00

A detrarre: spese e oneri (5%):- €. 2'722,00 Totale: €. 51'728,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 51'700,00
(diconsi euro cinquantunomilasettecento/00)





- **Rif. 7** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91
Trattasi di terreni di piena proprietà del debitore SigXXXXXXXXXXXXX, ubicati in adiacenza alla corte comune dell'immobile oggetto della medesima procedura esecutiva e lungo la strada a scorrimento veloce, Viale XIII Luglio.



Identificato al catasto Terreni - Fig. 153, Part. 242, Qualità: Seminativo arborato e
Fig. 153, Part. 243, Qualità: Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€. 4.980,00**

L'Ufficio del Territorio di Ancona, relativamente all'anno 2014, ha pubblicato i Valori Agricoli Medi della provincia di Fabriano, che per la cultura "Seminativo arborato" indica il Valore Agricolo di 1,382 €/mq. (Cfr. Allegato n.).

Vista l'esiguità del frustolo di terreno considerato, della sua particolare conformazione geometrica, della sua ubicazione in continuità della corte privata adibita a parcheggio oggetto della stessa procedura esecutiva, della vicinanza della viabilità a scorrimento veloce (Viale XIII Luglio), della presenza delle alberature ombreggianti ad alto fusto, della vocazione di parte dell'area ad essere utilizzata a parcheggio, tenuto conto della piena proprietà dell'immobile, si individua un prezzo medio di mercato riferito all'intero lotto di €. 20,00/mq.

Per cui:

249,00 mq. x €. 20,00 = €. 4'980,00

IL VALORE FINALE DEL CESPITE SI STIMA IN €. 4'980,00
(diconsi euro quattromilanovecentottanta/00)



QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto ridotto
Rif. 2 - Negozio Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	91,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 109'560,00	50,00	€ 46'550,00
Rif. 3 - Negozio Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	436,70 mq	1.200,00 €/mq	€ 524'040,00	50,00	€ 222'717,00
Rif. 4 - Laboratorio Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	790,90 mq	600,00 €/mq	€ 474'540,00	50,00	€ 201.500,00
Rif. 5 - Laboratorio Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	177,10 mq	600,00 €/mq	€ 106'260,00	50,00	€ 45'000,00
Rif. 6 - Garage Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio, 91	90,75 mq	600,00 €/mq	€ 54'450,00	100,00	€ 51'700,00
Rif. 7 - Terreno Fabriano (AN) - Viale XIII Luglio n. 91	249,00 mq	20,00 €/mq	€ 4.980,00	100,00	€ 4.980,00
Totale lotto:					€ 572'447,00

Valore complessivo stimato: €. 1'264'270,00

CONCLUSIONI

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

Ancona, li 09/01/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Volpini Maurizio

