

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ancora Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2014 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Via de.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

60044 -

Nato a.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

Con udienza del 20/05/2015, il sottoscritto Arch. Ancora Paolo, con studio in Via Macerata, 17 - 60128 - Ancona (AN), email [paolo.ancora@studioancora.com](mailto:paolo.ancora@studioancora.com), PEC [paolo.ancora@archiworldpec.it](mailto:paolo.ancora@archiworldpec.it), Fax 071 82 732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ercolini Francesca presso il Tribunale di Ancona.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 30
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 30
- **Bene N° 3** - Laboratorio Artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 30

## DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino posto al Piano Primo con accesso da atrio comune e vano scala.

Identificato catastalmente al Foglio 97, Part. 241, Sub. 16.

Dotato di lastrico solare sul prospetto retrostante il fronte stradale.

Il bene è situato in un'area a prevalenza commerciale, dotata di servizi ed ampi parcheggi.

L'edificio in cui ha sede l'immobile, è situato nella zona Periferica Est di Fabriano. L'area urbana in cui è inserito è a prevalente destinazione non residenziale con vocazione commerciale manifatturiera e terziaria, è dotata di servizi pubblici anche di rilevanza urbana come Stadio, Palasport e Piscina comunale e ampi parcheggi. Il tessuto urbano circostante è costituito da rare case di abitazione e prevalenza di capannoni ad uso non residenziale. L'ambiente urbano è abbastanza curato e ricco di alberature. Il bene si colloca in un edificio in linea costruito in più fasi, con corpo scala centrale per la distribuzione ai piani, che si sviluppa su tre livelli. L'edificio è servito da un'area destinata a parcheggio antistante al fabbricato. L'immobile oggetto di perizia occupa il Piano Primo ed ha accesso da vano scala prospiciente la via Buozzi. La struttura è in cemento armato (pilastri e trav) con solai anch'essi in cemento armato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- Codice fiscal.

## CONFINI

L'immobile è isolato su tre lati e collegato al vano scala comune mediante il quarto lato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	349,00 mq	384,66 mq	1,00	384,66 mq	2,83 m	1
Terrazza	208,40 mq	208,40 mq	0,15	31,26 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	415,92 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	415,92 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non è stata tenuta in considerazione la quota parte delle superfici relative alle parti di uso comune (vano scala, corte e atrio comune) in quanto, non essendo disponibili informazioni circa il Condominio, non sono individuabili le quote millesimali di suddivisione delle parti comuni. Tuttavia nell'individuazione del prezzo al mq dei beni è stato tenuto in debito conto la esistenza di superfici e parti comuni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere visura storica per immobile riportata in allegato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	97	241	16		C2	11	256		846,16	1		

### Corrispondenza catastale

Esiste la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'accesso verso la scala interna che condurrebbe verso altra proprietà al Piano Terreno risulta chiuso.

In corrispondenza dell'accesso al locale dal vano scala, è stato realizzato un disimpegno in struttura metallica e tamponamenti in telo plastico trasparente.

## PARTI COMUNI

Atrio comune con Corte Comune al Piano Terra e scala di accesso al Piano Primo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



• Da quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, l'edificio è costruito in struttura intelaiata (pilastri e travi) di cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato ed ampie vetrate. I solai sono in cemento armato.

• Le fondazioni presumibilmente sono su plinti in cemento armato collegati con travi rovescie.

• La copertura dell'edificio è a falde con copertura a tegole laterizie, gronde e pluviali in ferro zincato verniciato; gli infissi esterni sono in alluminio (profilo freddo) con vetrocamera e veneziane interne in alluminio.

• La facciata lunga principale è esposta a sud est (lato via Buozzi), quella lunga sul retro è esposta a Nord Ovest; il terzo prospetto (lato corto) è esposto a Nord Est.

• L'Altezza interna strutturale, indicata sulla planimetria catastale è pari a ml.3,00. Quella utile è pari a ml. 2,83 in quanto gli interni sono cotrosoffittati con doghe metalliche microforate.

• L'immobile non è in buono stato di manutenzione generale; le finiture superficiali appaiono logore e non mostrano segni di manutenzione; i terminali dell'impianto termico (fancoil) ed alcuni corpi illuminanti appaiono datati e presumibilmente non in condizioni di efficienza. Gli infissi esterni sono, per quanto verificato, bloccati; la meccanica è da revisionare e le guarnizioni in parte da sostituire; le veneziane interne sono da mantenere.

• All'ingresso del locale è stato ricavato un disimpegno mediante l'uso di struttura metallica e tamponamento in plastica trasparente (vedi Foto 5 della allegata documentazione fotografica).

• Gli interni presentano pareti con finitura ad intonaco civile e rivestimenti in tessuto (nella parti una volta dedicate all'esposizione delle merci), pavimenti e rivestimenti in materiale lapideo (marmo o marmette), soglie in marmo.

• Le uniche porte interne sono quelle del vano scala e sono in metallo verniciato (tagliafuoco).

• Gli impianti, su canalette esterne, sono per quanto è stato possibile riscontrare, a norma. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

• Sono presenti i seguenti impianti: termico del tipo autonomo con caldaia a gas e termoconvettori; elettrico.

• E' presente un lastrico solare impermeabilizzato con guaina bituminosa.

• Le scale condominiali, in scadente stato di manutenzione, sono finite ad intonaco e cemento armato pitturato (intradosso delle rampe). La pavimentazione è in gomma a bolli di colore nero.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il CTU ha richiesto copia del contratto di affitto mediante Raccomandata A/R del 07/10/2015 (convocazione della CTU) al Sig. \_\_\_\_\_ ed ad \_\_\_\_\_ Srl; mediante Raccomandata A/R del 08/02/2016 al Sig. \_\_\_\_\_ ma fino al momento della stesura della presente perizia non ha avuto alcuna risposta.

L'immobile, per quanto constatato nel corso del sopralluogo del 05/11/2015, risulta occupato ed utilizzato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1991 al 08/11/1996		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta Sabatini	20/12/1991	17199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/01/1992		482
Dal 08/11/1996 al 25/10/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Falsini	08/11/1996	78184/21847	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/12/1996		11701
Dal 25/10/2004 al 21/10/2005	Codice Fiscale: Proprietà 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini - Fabriano	25/10/2004	102485/27726	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/10/2004		14956
Dal 21/10/2005	sede in Fabriano. Partita Iva: Proprietà 1/1.	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini - Fabriano	21/10/2005	104529/28475	

ASTE GIUDIZIARIE.it



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	26/10/2005		14669
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;

Al 12/10/2015 non risultano ulteriori formalità.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di ANCONA aggiornate al 12/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30572 - Reg. part. 8082  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di .....  
Contro .....  
Rogante: Notaio Enrico Falsini  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30571 - Reg. part. 8081  
Importo: € 4.800.000,00  
A favore di .....  
Contro .....  
Rogante: Notaio Falsini Enrico  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580

##### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 03/02/2014  
Reg. gen. 1204 - Reg. part. 865  
A favore di .....  
Contro .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





### **Oneri di cancellazione**

Alla data del 12/10/2015 non risultavano ulteriori formalità.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Concessione Edilizia Nr. 6700 del 14/09/1971

Autorizzazione di Agibilità Nr. 324 del 20/12/1973 (ALLEGATO 1)

Concessione Edilizia N. 9849 del 10/05/1989 (ALLEGATO 3)

Concessione Edilizia N. 17019 del 03/08/1991 e relative varianti - (ALLEGATI 5)

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile appurare la presenza di una amministrazione condominiale.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 30

## DESCRIZIONE

Esercizio commerciale disposto al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, dotato di locale al Piano Primo accessibile sia da scala interna che da disimpegno comune. E' situato in area urbana a prevalente destinazione commerciale, servita da mezzi pubblici e da parcheggi.

L'edificio in cui ha sede l'immobile, è situato nella zona Periferica Est di Fabriano. L'area urbana in cui è inserito è a prevalente destinazione non residenziale con vocazione commerciale manifatturiera e terziaria, è dotata di servizi pubblici anche di rilevanza urbana come Stadio, Palasport e Piscina comunale e ampi parcheggi. Il tessuto urbano circostante è costituito da rare case di abitazione e prevalenza di capannoni ad uso non residenziale. L'ambiente urbano è abbastanza curato e ricco di alberature. Il bene si colloca in un edificio in linea costruito in più fasi, con corpo scala centrale per la distribuzione ai piani, che si sviluppa su tre livelli. L'edificio è servito da un'area destinata a parcheggio antistante al fabbricato. L'immobile oggetto di perizia è situato al Piano Terra ed ha accesso sia diretto dalla strada che dal vano scala prospiciente la via Buozzi. La struttura è in cemento armato (pilastri e travi) con solai, anch'essi in cemento armato, costituiti da travetti in ca precompresso e pignatte laterizie.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- **Proprietà 1/1**  
Codice fiscale:

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	102,00 mq	108,50 mq	1,00	108,50 mq	2,82 m	PT + P1
Ingresso comune	20,00 mq	20,60 mq	0,50	10,30 mq	2,82 m	1
Totale superficie convenzionale:				118,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,80 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non è stata tenuta in considerazione la quota parte delle superfici relative alle parti di uso comune (vano scala e atrio comune) in quanto, non essendo disponibili informazioni circa il Condominio, non sono individuabili le quote millesimali di suddivisione delle parti comuni. Tuttavia nell'individuazione del prezzo al mq dei beni è stato tenuto in debito conto la esistenza di superfici e parti comuni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere visura storica per immobile riportata in allegato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	97	241	18		C1	7	94		1184,55	T-1	

### Corrispondenza catastale

La distribuzione dei locali è corrispondente alla planimetria catastale esistente, a meno dei locali Wc al piano terra che sono stati implementati di numero (all'interno della stessa superficie). Al piano terreno è stato realizzato un controsoffitto (H 2,96 ml). Il locale al Piano Primo è attualmente ad uso Mensa per la Sub 19 (Lotto 3).

## PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali consistono in :

- Atrio comune al Piano Terra e scala di accesso al Piano Primo.

Inoltre al Piano Primo è presente un ingresso comune alla Sub. 19 di cui al Lotto 3.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• Da quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, l'edificio è costruito in struttura intelaiata (pilastri e travi) di cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato ed ampie vetrate. I solai sono in cemento armato con travetti in c.a. precompresso e pignatte in laterizio. I prospetti, intonacati al rustico, presentano la trave di coronamento del tetto in cemento armato a faccia vista e sono dotati di ampie vetrate in alluminio.

• Le fondazioni presumibilmente sono su plinti in cemento armato collegati con travi rovescie.



•La copertura dell'edificio è a falde la gronda è interna al perimetro del tetto ; gli infissi esterni sono in alluminio (profilo freddo) con vetrocamera e veneziane interne in alluminio .

•La facciata lunga principale è esposta a sud est (lato via Buozzi), quella lunga sul retro è esposta a Nord Ovest; il terzo prospetto (lato corto) è esposto a Sud Ovest.

•L'Altezza interna strutturale, indicata sulla planimetria catastale è pari a ml.4,80 al Piano Terra e 3,0 al Piano primo. Quella utile al Piano Terra (negoziò) è pari a Ml. 2,96 in quanto gli interni sono controsoffittati con pannelli in cartongesso; al Piano Primo è pari a ml. 2,82.

•L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. Le parti esterne in calcestruzzo a faccia vista (coronamento del tetto) appaiono in alcuni punti ammalorate per fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo.

•Gli interni al Piano Terreno sono caratterizzati da elementi espositivi per la presentazione delle merci, le pareti sono finite con pitturazioni decorative; pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico (gres porcellanato per i pavimenti, piastrelle smaltate per i rivestimenti dei bagni) , la scala interna e la pavimentazione esterna prospiciente la vetrina sono pavimentate in granito. Gli interni al Piano Primo presentano pareti e soffitti a intonaco civile pitturati, pavimento in gres, rivestimenti in ceramica nei locali igienici.

•Le porte interne sono in legno tamburato con finiture in laminato.

•Gli impianti sono, per quanto è stato possibile riscontrare, a norma. Non è stato possibile verificarne il funzionamento nè è stato reperito alcun certificato di conformità.

•Sono presenti i seguenti impianti: idrico, termico del tipo a pompa di calore e termoconvettori; elettrico.

•Le scale condominiali, in scadente stato di manutenzione , sono finite ad intonaco e cemento armato pitturato (intradosso delle rampe). La pavimentazione è in gomma a bolli di colore nero.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il CTU ha richiesto copia del contratto di affitto mediante Raccomandata A/R del 07/10/2015 (convocazione della CTU) al Sig. \_\_\_\_\_ ed ad \_\_\_\_\_; mediante Raccomandata A/R del 08/02/2016 al Sig. \_\_\_\_\_, ma fino al momento della stesura della presente perizia non ha avuto alcuna risposta.

L'immobile, per quanto constatato nel corso del sopralluogo del 05/11/2015, risulta occupato ed utilizzato .

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1991 al 31/08/1999	G -  sede	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta Sabatini (Ancona)	07/06/1991	16257	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/06/1991		7007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 31/08/1999 al 21/10/2005	con segue Codice Fiscale Proprietà 1/1.	Notaio Enrico Falsini (Fabriano)	31/08/1999	86390/23811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/09/1999		10008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Scissione			
Dal 21/10/2005	sede in Partita Iva: Proprietà 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini (Fabriano)	21/10/2005	104529/28475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	26/10/2005		14669		
		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;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di ANCONA aggiornate al 12/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni  




- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30572 - Reg. part. 8082  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Rogante: Notaio Enrico Falsini  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30571 - Reg. part. 8081  
Importo: € 4.800.000,00  
A favore di \_\_\_\_\_ s.a.  
Contro \_\_\_\_\_  
Rogante: Notaio Falsini Enrico  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580



#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 03/02/2014  
Reg. gen. 1204 - Reg. part. 865  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Note: Alla data del 12/10/2015 non risultavano ulteriori formalità.



#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione a Edificare Nr. 1647 del 11/03/1983 (ALLEGATO 2)

Concessione Edilizia Nr. 9849 del 10/05/1989 (ALLEGATO 3) - (frazionamento per formazione di unità immobiliari separate.)

Concessione Edilizia Nr. 10557 del 17/05/1989 (ALLEGATO 4) - "Realizzazione di scala antincendio tra i due corpi di fabbrica e cambio di destinazione uso da esposizione a laboratorio per i locali (di cui alla Sub.19 ndr.) siti al Piano Primo".

Concessione Edilizia Nr. 19643 del 20/09/1989 - Prima variante alla C.E- 10557/89.

Concessione Edilizia Nr. 17019 del 03/08/1991 - Seconda variante alla C.E- 10557/89. (ALLEGATI 5) - (con la quale è determinato lo stato attuale della Sub. 18 - Lotto 2.)

Agibilità Nr. 3225 del 02/12/1992 (ALLEGATO 6)

Nessuna documentazione circa la conformità degli impianti è stata consegnata al CTU.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non è stato possibile appurare la presenza di una amministrazione condominiale.









Ingresso comune	20,00 mq	20,60 mq	0,50	10,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				1110,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1110,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non è stata tenuta in considerazione la quota parte delle superfici relative alle parti di uso comune (Nr. 02 vani scala, atrio comune corrispondente al civico 30) in quanto, non essendo disponibili informazioni circa il Condominio, non sono individuabili le quote millesimali di suddivisione delle parti comuni. Tuttavia nell'individuazione del prezzo al mq dei beni è stato tenuto in debito conto la esistenza di superfici e parti comuni.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere visura storica per immobile riportata in allegato.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	97	241	19		C3	5	1123		3711,87	1	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

#### PARTI COMUNI

Sono presenti le seguenti parti comuni:

- Atrio comune con Corte Comune al Piano Terra e scala di accesso al Piano Primo, corrispondente al civico 30.
- Scala con ingresso comune corrispondente al Civico 26.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù documentabile.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• Da quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, l'edificio è costruito in struttura intelaiata (pilastri e travi) di cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato ed ampie vetrate. I solai sono in cemento armato con travetti in c.a. precompresso e pignatte in laterizio. I prospetti, intonacati al rustico, presentano la trave di coronamento del tetto in cemento armato a faccia vista e sono dotati di ampie vetrate in alluminio.

• Le fondazioni presumibilmente sono su plinti in cemento armato collegati con travi rovesce.

• La copertura dell'edificio è a falde la gronda è interna al perimetro del tetto; gli infissi esterni sono in alluminio (profilo freddo) con vetrocamera e veneziane interne in alluminio.

• La facciata lunga principale è esposta a sud est (lato via Buozzi), quella lunga sul retro è esposta a Nord Ovest; il terzo prospetto (lato corto) è esposto a Sud Ovest.

• L'altezza interna è pari a ml. 2,81.

• L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. Le parti esterne in calcestruzzo a faccia vista (coronamento del tetto) appaiono in alcuni punti ammalorate per fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo.

• Gli interni dello spazio laboratorio presentano pareti e soffitti a intonaco civile pitturati, pavimento in gres a superficie non lucida, rivestimenti in ceramica nei locali igienici.

Gli interni degli uffici sono di maggior pregio essendo suddivisi ed attrezzati con pareti divisorie di arredo, controsoffittati con doghe metalliche lucide e pavimentate con lo stesso materiale dell'opificio (gres) ma con piastrelle alternatamente di finitura opaca / lucida.

• Le porte interne sono in legno tamburato con finitura delle ante in laminato.

• Gli impianti sono, per quanto è stato possibile riscontrare, a norma. Non è stato possibile verificarne il funzionamento né è stato reperito alcun certificato di conformità.

• Sono presenti i seguenti impianti: termico del tipo con caldaie a gas distribuite in vari punti del laboratorio e termoconvettori; sanitario; elettrico.

• Le scale condominiali, di servizio al laboratorio, sono in scadente stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e cemento armato pitturato (intradosso delle rampe). La pavimentazione è in gomma a bolli di colore nero.

Le scale di accesso agli uffici sono di un certo pregio e in buono stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e pavimentate in marmo, hanno porte interne e corrimano in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il CTU ha richiesto copia del contratto di affitto mediante Raccomandata A/R del 07/10/2015 (convocazione della CTU) al Sig. \_\_\_\_\_ di ad \_\_\_\_\_ mediante Raccomandata A/R del 08/02/2016 \_\_\_\_\_ ma fino al momento della stesura della presente perizia non ha avuto alcuna risposta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'immobile, per quanto constatato nel corso del sopralluogo del 05/11/2015, risulta occupato ed utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1991 al 31/08/1999	sede in	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta Sabatini - Ancona	07/06/1991	16257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/06/1991		7007
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/08/1999 al 21/10/2005	con sede a Codice Fiscale: Proprietà 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini (Fabriano)	31/08/1999	86390/23811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/09/1999		10008
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/10/2005	sede in Partita Iva: Proprietà 1/1	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini (Fabriano)	21/10/2005	104529/28475	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/10/2005		14669
		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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di ANCONA aggiornate al 12/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30572 - Reg. part. 8082  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di .....  
Contro .....  
Rogante: Notaio Enrico Falsini  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30571 - Reg. part. 8081  
Importo: € 4.800.000,00  
A favore di .....  
Contro .....  
Rogante: Notaio Falsini Enrico  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

##### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 03/02/2014  
Reg. gen. 1204 - Reg. part. 865  
A favore di .....  
Contro .....

##### *Oneri di cancellazione*

Alla data del 12/10/2015 non risultavano ulteriori formalità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Concessione a Edificare Nr. 1647 del 11/03/1983 (ALLEGATO 2)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Concessione Edilizia Nr. 9849 del 10/05/1989 (ALLEGATO 3) - (frazionamento per formazione di unità immobiliari separate )

Concessione Edilizia Nr. 10557 del 17/05/1989 (ALLEGATO 4) - "Realizzazione di scala antincendio tra i due corpi di fabbrica e cambio di destinazione uso da esposizione a laboratorio per i locali (di cui alla Sub.19 ndr.) siti al Piano Primo".

Concessione Edilizia Nr. 19643 del 20/09/1989 - Prima variante alla C.E- 10557/89.

Concessione Edilizia Nr. 17019 del 03/08/1991 - Seconda variante alla C.E- 10557/89. (ALLEGATI 5) - (con la quale è determinato lo stato attuale della Sub. 18 - Lotto 2.)

Agibilità Nr. 3225 del 02/12/1992 (ALLEGATO 6)

Nessuna documentazione circa la conformità degli impianti è stata consegnata al CTU.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile appurare la presenza di una amministrazione condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30

## DESCRIZIONE

Locale destinato catastalmente ad uso uffici, disposto al Piano Secondo, accessibile sia dal civico 26 che dal civico 30. Con lastricato solare sul prospetto retrostante rispetto al lato strada. E' situato in area urbana a prevalente destinazione commerciale, servita da mezzi pubblici e da parcheggi.

Attualmente l'immobile è quasi completamente destinato ad attività manifatturiere e magazzino.

L'edificio in cui ha sede l'immobile, è situato nella zona Periferica Est di Fabriano. L'area urbana in cui è inserito è a prevalente destinazione non residenziale con vocazione commerciale manifatturiera e terziaria, è dotata di servizi pubblici anche di rilevanza urbana come Stadio, Palasport e Piscina comunale e ampi parcheggi. Il tessuto urbano circostante è costituito da rare case di abitazione e prevalenza di capannoni ad uso non residenziale. L'ambiente urbano è abbastanza curato e ricco di alberature. Il bene si colloca in un edificio in linea costruito in più fasi, con corpo scala centrale per la distribuzione ai piani, che si sviluppa su tre livelli. L'edificio è servito da un'area destinata a parcheggio antistante al fabbricato.

La struttura è in cemento armato (pilastri e travi) con solai, anch'essi in cemento armato, costituiti da travetti in ca precompresso e pignatte laterizie.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- 1/1)  
Codice fiscale: "

## CONFINI

L'immobile è isolato su tre lati e collegato al vano scala comune mediante il quarto lato.

Una parte del piano (angolo esposto a Ovest) è di altra proprietà. Sulla planimetria catastale è indicata la ditta XXXXXXXXXX ma tale indicazione non è probatoria.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Ufficio	612,00 mq	654,00 mq	1,00	654,00 mq	2,90 m	2
Terrazza	244,00 mq	244,00 mq	0,15	36,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				690,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				690,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non è stata tenuta in considerazione la quota parte delle superfici relative alle parti di uso comune (Nr. 02 vani scala, atrio comune corrispondente al civico 30) in quanto, non essendo disponibili informazioni circa il Condominio, non sono individuabili le quote millesimali di suddivisione delle parti comuni. Tuttavia nell'individuazione del prezzo al mq dei beni è stato tenuto in debito conto la esistenza di superfici e parti comuni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere visura storica per immobile riportata in allegato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
URB	97	241	20		A10	2	25		3744,31	2		

### Corrispondenza catastale

I locali presentano alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

Sono presenti pareti attrezzate e divisorie non rappresentate nella pianta catastale che però, essendo smontabili ed in quanto di arredo, non costituiscono difformità significativa.

Invece, in corrispondenza del vano scala (civico 30) è stato realizzato un locale di disimpegno, di dimensioni indicative pari a ml 2x5,7 circa, costruito in muratura e dotato di porta di sfuggita tagliafuoco.

Tale locale tuttavia non incide sui parametri urbanistici essendo opera interna, che non genera incremento delle superfici utili nè modifica i prospetti.

## PARTI COMUNI



Sono presenti le seguenti parti comuni:

- Atrio comune con Corte Comune al Piano Terra e scala di accesso al Piano Primo, corrispondente al civico 30.
- Scala con ingresso comune corrispondente al Civico 26.



#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuna servitù documentabile.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Da quanto è stato possibile valutare in fase di sopralluogo, l'edificio è costruito in struttura intelaiata (pilastri e travi) di cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato ed ampie vetrate. I solai sono in cemento armato a campata unica (senza pilastri intermedi). I prospetti, intonacati al rustico, presentano la trave di coronamento del tetto in cemento armato a faccia vista e sono dotati di ampie vetrate in alluminio.

Le fondazioni presumibilmente sono su plinti in cemento armato collegati con travi rovesce.

La copertura dell'edificio è a falde la gronda è interna al perimetro del tetto; gli infissi esterni sono in alluminio (profilo freddo) con vetrocamera e veneziane interne in alluminio.

La facciata lunga principale è esposta a sud est (lato via Buozzi), quella lunga sul retro è esposta a Nord Ovest; il terzo prospetto (lato corto) è esposto a Sud Ovest.

L'Altezza interna è pari a ml. 2,9.

L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. Le parti esterne in calcestruzzo a faccia vista (coronamento del tetto) appaiono in alcuni punti ammalorate per fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo.

Gli interni presentano pareti e soffitti a intonaco civile pitturati, pavimento in gres, rivestimenti in ceramica nei locali igienici.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura delle ante in laminato.

Gli impianti sono, per quanto è stato possibile riscontrare, a norma. Non è stato possibile verificarne il funzionamento né è stato reperito alcun certificato di conformità.

Sono presenti i seguenti impianti: termico con caldaie a gas disposte all'interno e gruppi frigo esterni nonché termoconvettori per la distribuzione dell'aria calda/fredda; sanitario; elettrico.

Le scale condominiali, corrispondenti al civico 30, sono in scadente stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e cemento armato pitturato (intradosso delle rampe). La pavimentazione è in gomma a bolli di colore nero.

Le scale di accesso agli uffici, dal civico 26, sono di un certo pregio e in buono stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e pavimentate in marmo, hanno porte interne e corrimano in legno.

Il lastricato solare è pavimentato con piastrelle in gres.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Il CTU ha richiesto copia del contratto di affitto mediante Raccomandata A/R del 07/10/2015 (convocazione della CTU) al Sig. [redacted] mediante Raccomandata A/R del 08/02/2016 [redacted] fino al momento della stesura della presente perizia non ha avuto alcuna risposta.

L'immobile, per quanto constatato nel corso del sopralluogo del 05/11/2015, risulta occupato ed utilizzato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/1991 al 31/08/1999		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simonetta Sabatini - Ancona	07/06/1991	16257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/06/1991		7007
		Registrazione			
Dal 31/08/1999 al 21/10/2005	Cc	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini (Fabriano)	31/08/1999	86390/23811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/09/1999		10008
		Registrazione			
Dal 21/10/2005	i.	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Falsini (Fabriano)	21/10/2005	104529/28475	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		26/10/2005		14669
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;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di ANCONA aggiornate al 12/10/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30572 - Reg. part. 8082  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Rogante: Notaio Enrico Falsini  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Ancona il 12/12/2005  
Reg. gen. 30571 - Reg. part. 8081  
Importo: € 4.800.000,00  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_  
Rogante: Notaio Falsini Enrico  
Data: 07/12/2005  
N° repertorio: 104786/28580

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 03/02/2014  
Reg. gen. 1204 - Reg. part. 865  
A favore di \_\_\_\_\_  
Contro \_\_\_\_\_

#### Oneri di cancellazione

Alla data del 12/10/2015 non risultavano ulteriori formalità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Concessione a Edificare Nr. 1647 del 11/03/1983 (ALLEGATO 2)

Concessione Edilizia Nr. 9849 del 10/05/1989 (ALLEGATO 3) - (frazionamento per formazione di unità immobiliari separate )

Concessione Edilizia Nr. 10557 del 17/05/1989 (ALLEGATO 4) - "Realizzazione di scala antincendio tra i due corpi di fabbrica e cambio di destinazione uso da esposizione a laboratorio per i locali (di cui alla Sub.19 ndr.) siti al Piano Primo".

Concessione Edilizia Nr. 19643 del 20/09/1989 - Prima variante alla C.E- 10557/89.

Concessione Edilizia Nr. 17019 del 03/08/1991 - Seconda variante alla C.E- 10557/89. (ALLEGATI 5) - (con la quale è determinato lo stato attuale della Sub. 18 - Lotto 2.)

Agibilità Nr. 3225 del 02/12/1992 (ALLEGATO 6)

Nessuna documentazione circa la conformità degli impianti è stata consegnata al CTU.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile appurare la presenza di una amministrazione condominiale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo gli immobili oggetto di perizia distinti e funzionalmente indipendenti, il CTU ha ritenuto, per facilitare la vendita e massimizzare la valorizzazione dei beni, di distinguerli in lotti.

L'unica eccezione riguarda i beni identificati come 2 (Negozio) e 3 (Laboratorio), individuati catastalmente al Fg. 97, Part. 241, Subb. 18 (Negozio) e 19 (Laboratorio); essi non sono attualmente del tutto indipendenti, almeno per la parte della Sub 18 sita al Piano Primo.

Osserviamo infatti che la scala interna della Sub 18 che dovrebbe collegare i piani Terra e Primo è inutilizzabile a meno di dovere accedere alla Sub. 19. Ed infatti essa è stata chiusa.

Inoltre nella parte della Sub. 18 posta al Piano Primo è attualmente collocata una mensa utilizzata dalle maestranze che operano nel laboratorio.

Tuttavia osserviamo che la parte di Sub. 18 sita al Piano Primo ha comunque un accesso indipendente dalla Sub. 19, ovvero l'ingresso comune sito al Piano Primo collegato direttamente al vano scala condominiale. Inoltre è servita da un autonomo locale igienico. Tali circostanze dunque consentono, a parere del CTU, la collocazione delle due unità immobiliari (Sub. 18 e Sub. 19) in lotti di vendita distinti.

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1 -** Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 30  
Locale ad uso magazzino posto al Piano Primo con accesso da atrio comune e vano scala. Identificato catastalmente al Foglio 97, Part. 241, Sub. 16. Dotato di lastrico solare sul prospetto retrostante il fronte stradale. Il bene è situato in un'area a prevalenza commerciale, dotata di servizi ed ampi parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 241, Sub. 16, Categoria C2  
Valore di stima del bene: € 187.164,00  
• Il valore unitario al mq del bene è stato ricavato sulla base delle indagini di mercato effettuate. Inoltre sono state considerate le valutazioni riportate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Primo Semestre 2015 (le più aggiornate disponibili) che riportano una valutazione del valore al mq degli alloggi con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima (Magazzini - Commerciale, Stato conservativo "normale") da stimare pari a 360 - 540 € di superficie lorda. • In relazione a quanto valutato nel corso del sopralluogo dal CTU, riportato nei paragrafi precedenti, con particolare riguardo alla qualità del sito ed alla ubicazione e contestualizzazione del bene in esso; alla qualità intrinseca del manufatto edilizio; allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; alla fattispecie che lo stesso è occupato e [REDACTED] non ha fornito



indicazioni in merito, nè l'eventuale contratto di locazione, riteniamo di poter considerare il valore di 450 €/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Magazzino Fabriano (AN) - Via Bruno Buoizzi, 30	415,92 mq	450,00 €/mq	€ 187.164,00	100,00	€ 187.164,00
Totale lotto:					€ 187.164,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Negozio ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buoizzi, 30

Esercizio commerciale disposto al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, dotato di locale al Piano Primo accessibile sia da scala interna che da disimpegno comune. E' situato in area urbana a prevalente destinazione commerciale, servita da mezzi pubblici e da parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 241, Sub. 18, Categoria C1  
Valore di stima del bene: € 112.860,00

• Il valore unitario al mq del bene è stato ricavato sulla base delle indagini di mercato effettuate. Inoltre sono state considerate le valutazioni riportate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Primo Semestre 2015 (le più aggiornate disponibili) che riportano una valutazione del valore al mq dei beni con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima (Commerciale, Negozi- Stato conservativo "normale") da stimare pari a 760 - 1150 €/di superficie lorda. • In relazione a quanto valutato nel corso del sopralluogo dal CTU, riportato nei paragrafi precedenti, con particolare riguardo alla qualità del sito ed alla ubicazione e contestualizzazione del bene in esso; alla qualità intrinseca del manufatto edilizio; allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; alla fattispecie che lo stesso è occupato e [redacted] non ha fornito indicazioni in merito, nè l'eventuale contratto di locazione, in considerazione inoltre del fatto che mentre la parte situata al piano terreno è effettivamente adibita a negozio la parte al Piano Primo è attualmente adibita ad altro uso (mensa per il laboratorio artigianale attiguo) ed a tale scopo rifinita ed attrezzata di dotazioni, riteniamo di poter considerare il valore di 900 €/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Negozio, Fabriano (AN) - Via Bruno Buoizzi, 30	118,80 mq	900,00 €/mq	€ 112.860,00	100,00	€ 112.860,00
Totale lotto:					€ 112.860,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## LOTTO 3





- Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30**  
 Laboratorio artigianale con annessi Uffici, disposto Piano Primo accessibile sia dal vano scala corrispondente al civico 30 che da quello corrispondente al civico 26. Quest'ultimo ingresso in particolare serve gli uffici. E' situato in area urbana a prevalente destinazione commerciale, servita da mezzi pubblici e da parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 241, Sub. 19, Categoria C3  
 Valore di stima del bene: € 799.416,00  
 Il valore unitario al mq del bene è stato ricavato sulla base delle indagini di mercato effettuate. Inoltre sono state considerate le valutazioni riportate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Primo Semestre 2015 (le più aggiornate disponibili). Distinguiamo la parte di immobile destinato a laboratorio da quella destinata ad uffici. Per la parte di laboratorio le quotazioni immobiliari riportano una valutazione del valore al mq degli immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima (Destinazione produttiva - Laboratori, Stato conservativo "normale") da stimare pari a 570 - 860 € di superficie lorda. Per la parte di uffici le quotazioni immobiliari riportano una valutazione del valore al mq degli immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima (Destinazione Terziario - Uffici, Stato conservativo "normale") da stimare pari a 630 - 930 € di superficie lorda. In relazione a quanto valutato nel corso del sopralluogo dal CTU, riportato nei paragrafi precedenti, con particolare riguardo alla qualità del sito ed alla ubicazione e contestualizzazione del bene in esso; alla qualità intrinseca del manufatto edilizio; allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; alla fattispecie che lo stesso è occupato e [REDACTED] non ha fornito indicazioni in merito, nè l'eventuale contratto di locazione, riteniamo di poter considerare il valore di 700 €/mq per la parte destinata a laboratorio (circa 843 mq di superficie lorda) e 800 per la parte destinata ad uffici (circa 250) mq di superficie lorda. Mediamente avremo, considerando tutto il bene nella sua interezza, un valore al Mq pari a 720 Euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Laboratorio Artigianale Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30	1110,30 mq	720,00 €/mq	€ 799.416,00	100,00	€ 799.416,00
Totale lotto:					€ 799.416,00

#### LOTTO 4

- Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30**  
 Locale destinato catastalmente ad uso uffici, disposto al Piano Secondo, accessibile sia dal civico 26 che dal civico 30. Con lastricato solare sul prospetto retrostante rispetto al lato strada. E' situato in area urbana a prevalente destinazione commerciale, servita da mezzi pubblici e da parcheggi. Attualmente l'immobile è quasi completamente destinato ad attività manifatturiere e magazzino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 241, Sub. 20, Categoria A10  
 Valore di stima del bene: € 497.232,00  
 Il valore unitario al mq del bene è stato ricavato sulla base delle indagini di mercato effettuate. Inoltre sono state considerate le valutazioni riportate dalla Banca dati delle quotazioni



immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Primo Semestre 2015 (le più aggiornate disponibili). Le quotazioni immobiliari riportano una valutazione del valore al mq degli immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima (Destinazione Terziario - Uffici, Stato conservativo "normale") da stimare pari a 630 - 930 € di superficie lorda. In relazione a quanto valutato nel corso del sopralluogo dal CTU, riportato nei paragrafi precedenti, con particolare riguardo alla qualità del sito ed alla ubicazione e contestualizzazione del bene in esso; alla qualità intrinseca del manufatto edilizio; allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile; alla fattispecie che lo stesso è occupato e [redacted] non ha fornito indicazioni in merito, nè l'eventuale contratto di locazione, riteniamo di poter considerare il valore di 720 €/mq .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto.
Bene N° 4 - Ufficio Fabriano (AN) - Via Bruno Buozzi, 26/30	690,60 mq	720,00 €/mq	€ 497.232,00	100,00	€ 497.232,00
				Totale lotto:	€ 497.232,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vedasi quanto osservato nel paragrafo "criteri per la individuazione dei lotti" a proposito dei beni identificati come 2 (Negozio) e 3 (Laboratorio), individuati catastalmente al Fg. 97, Part. 241, Subb. 18 (Negozio) e 19 (Laboratorio).

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 24/02/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ancora Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 1. \_ AGIBILITA' SUB.16 del 20/11/1973 (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 2. CONCESSIONE EDILIZIA 1647/83 (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 3. CONCESSIONE EDILIZIA 9849/89 (Aggiornamento al 05/11/2015)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 4. CONCESSIONE EDILIZIA 10557/89 (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - ALLEGATO 5. CONCESSIONE EDILIZIA 17019/91 (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ALLEGATO 6. AGIBILITA' SUBB, 18,19,20 - 3225/92 (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 7. ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO 8 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE. (Aggiornamento al 12/10/2015)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - ALLEGATO 9 (Aggiornamento al 12/10/2015)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALLEGATO 10. VISURA PER SOGGETTO + VISURE STORICHE (Aggiornamento al 12/10/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 11. ISPEZIONE IPOTECARIA ORDINARIA (Aggiornamento al 12/10/2015)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 12/A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 (SUB.16)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 12/B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 (SUB.18)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 12/C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3 (SUB.19)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 12/D - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4 (SUB.20)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 14 - VERBALE OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO 13 - PLANIMETRIE RILIEVO - TAVOLE DEL CTU (Aggiornamento al 08/02/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO - 15 RACCOMANDATE CONVOCAZIONE OP PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 16 - RACCOMANDATA 8.2.2016



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it