

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cesaroni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	11
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	11
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	11
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	12
Lotto 1 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	12
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	12
Confini.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	13
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	14
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	16

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	17
Stato di occupazione.....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	23
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	23
Lotto 2 .....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	24
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	24
Titolarità .....	24
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	24

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	24
Confini .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	24
Consistenza .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	26
Dati Catastali .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	27
Precisazioni.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	28
Stato conservativo .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	29
Stato di occupazione .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	32
Normativa urbanistica .....	33

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	33
Regolarità edilizia .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	35
Lotto 3 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	35
Titolarità .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	35
Confini .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	36
Consistenza.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	37
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	37
Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	39
Precisazioni.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	39
Stato conservativo .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	40

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	40
Parti Comuni.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	41
Stato di occupazione .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	41
Provenienze Ventennali .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	44
Normativa urbanistica .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	45
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	45
Regolarità edilizia .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	45
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	46
Lotto 4.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	47
Titolarità .....	47
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	47
Confini .....	47
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	47

<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	48
Consistenza.....	48
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	49
Dati Catastali .....	50
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	50
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	50
Precisazioni.....	51
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	51
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	51
Stato conservativo .....	51
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	51
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	51
Parti Comuni.....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	52
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	52
Stato di occupazione .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	53
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	53
Provenienze Ventennali .....	53
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	53
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	54
Formalità pregiudizievoli .....	55
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	55
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO .....	56
Normativa urbanistica .....	56
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO.....	56



<b>Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	56
Regolarità edilizia .....	57
<b>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	57
<b>Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
<b>Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	58
<b>Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO</b> .....	58
Lotto 5 .....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarietà .....	58
Confini .....	59
Consistenza .....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali .....	60
Precisazioni.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione .....	60
Provenienze Ventennali .....	61
Formalità pregiudizievoli .....	62
Normativa urbanistica .....	62
Regolarità edilizia .....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Stima / Formazione lotti.....	63
<b>Lotto 1</b> .....	63
<b>Lotto 2</b> .....	64
<b>Lotto 3</b> .....	65
<b>Lotto 4</b> .....	66
<b>Lotto 5</b> .....	67
Riepilogo bando d'asta.....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	70
<b>Lotto 4</b> .....	70
<b>Lotto 5</b> .....	71
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E. ....	72
<b>Lotto 1</b> .....	72
<b>Lotto 2</b> .....	73



<b>Lotto 3</b> .....	73
<b>Lotto 4</b> .....	74
<b>Lotto 5</b> .....	75



## INCARICO

---

All'udienza del 25/05/2022, il sottoscritto Ing. Cesaroni Carlo, con studio in Via Pavarotti 33/O - 60027 - Osimo (AN), email [ing.cesaroni@tiscali.it](mailto:ing.cesaroni@tiscali.it), PEC [carlo.cesaroni@ingpec.eu](mailto:carlo.cesaroni@ingpec.eu), Tel. 347 3309466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.

## **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Trattasi di un'area urbana confinante con l'immobile in esecuzione di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, area ubicata in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile solo attraversando altre proprietà, lontano dall'abitato di Fabriano.



### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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



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

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



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

A nord confina con area esterna, ad est e sud con unità immobiliari facenti parte dell'esecuzione, ad ovest con area di altra proprietà

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Il bene confina con su tutti i lati con terreno

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,70 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici con vocazione esclusivamente residenziale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	140,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>155,00 mq</b>	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici vacanza esclusivamente residenziale.

Il bene potrebbe essere comodamente diviso in natura, ma a causa di un atto per iscrizione vincolo pertinenziale, è stato collegato all'edificio sopra realizzato. Si ritiene corretto, assegnare un quarto del valore a ciascun appartamento, pur restando in comproprietà. In caso di diversa indicazione del Giudice potrà essere redatta perizia ad integrazione

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 193,67 Piano T Graffato 11
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 69 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato 11
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 69 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato 11

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 285,08 Piano S1 Graffato 10
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 158 mq Rendita € 285,08 Piano S1 Graffato 10
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 156 mq Rendita € 28.508,00 Piano S1 Graffato 10

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	1		A2	5	3	64 mq	193,67 €	T	sub 11

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati AdE.





## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	9		C6	3	138	158 mq	285,08 €	S1	10

### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati AdE.

Si rileva una differenza: nella planimetria il bene è descritto con il subalterno 9, nell'elaborato planimetrico il sub 9 indica la rampa di accesso mentre il vano autorimessa è descritto come sub.10.

Occorrerà presentare elaborato a rettifica del subalterno.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.

STATO CONSERVATIVO

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono.

Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto, ad eccezione degli infissi esterni che necessitano di manutenzione



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Le corti esterne distinte con i mappali 1071 sub 5 e sub 7, costituiscono aree esterne comuni con altri sub dell'immobile, precisamente con i mappali 1071 sub 3 e sub 4.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, nulla puo' dirsi in merito al solaio di interpiano, come pure delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale.

Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, finitura legno ciliegio, con pannello decorato con cornici, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, ingresso che avviene direttamente dalla corte esclusiva, è in legno e vetro.

L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. Riguardo l'impianto elettrico si rappresenta che non sono presenti le placchette, per l'impianto termico dotato generatore di calore, presente nell'immobile, nulla può dirsi in merito allo stato di manutenzione in quanto non sono stati forniti né libretti

nè certificazioni.

Si rappresenta che non è stato possibile redigere l'APE, il CTU è stato dispensato come da comunicazione del Giudice del 1.10.2022. In tutti gli ambienti sono presenti corpi radianti.

E' parte del bene , una piccola area esterna, in parte pavimentata e in parte incolta di forma irregolare.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---



L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, il solaio di interpiano è realizzato con travi gettate in opera e laterizi, nulla puo' dirsi delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale. Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra. Il vano garage non ha tramezzature, le pareti perimetrali sono in cemento a vista prive di finiture, come pure il solaio, non è stata realizzata alcuna pavimentazione, il pavimento è costituito da un massetto.

L'accesso avviene esclusivamente da una rampa con ingresso su strada secondaria, la rampa è area esterna esclusiva del garage, la porta è in metallo tipo basculante con aperture manuale, sono presenti delle bucaure che avrebbero dovuto ospitare delle bocche di lupo, non istallate.

Non sono presenti impianti di nessun tipo, nel soffitto sono visibile le tubazioni degli scarichi dei piani superiori e le guaine per la realizzazione dell'impianto elettrico.

In prossimità dell'ingresso è presente un pozzetto privo di chiusino di cui non si comprende la natura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENIDTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004	45430/6836		
		<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		<b>Registrazione</b>				
		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 risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENIDTA</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039		
		<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004	45430/6836	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
Data: 04/05/2007  
N° repertorio: 61088/10635

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 07/04/2022

Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 07/05/2007

Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 04/05/2007

N° repertorio: 61088/10635



### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 07/04/2022

Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 78 DEL 08/06/2009

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione comunale autorizzativa, non si riscontrano difformità

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 78 DEL 08/06/2009



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione comunale autorizzativa, non si riscontrano difformità

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

A nord ed est confina con area esterna, a sud con area esterna, (strada) e area propria area esclusiva, ad ovest con unità immobiliari facenti parte dell'esecuzione

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il bene confina con su tutti i lati con terreno

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici con vacanza esclusivamente residenziale.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	140,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici vacanza esclusivamente residenziale.

Il bene potrebbe essere comodamente diviso in natura, ma a causa di un atto per iscrizione vincolo pertinenziale, è stato collegato all'edificio sopra realizzato. Si ritiene corretto, assegnare un quarto del valore a ciascun appartamento, pur restando in proprietà. In caso di diversa indicazione del Giudice potrà essere redatta perizia ad integrazione

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano T Graffato 6
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 290,51 Piano T Graffato 6
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 290,51 Piano T Graffato 6

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 285,08 Piano S1 Graffato 10
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 158 mq Rendita € 285,08 Piano S1 Graffato 10
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 156 mq Rendita € 28.508,00 Piano S1 Graffato 10

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	2		A2	5	4,5	78 mq	290,51 €	T	6

#### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati AdE.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	9		C6	3	138	158 mq	285,08 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati AdE.

Si rileva una differenza: nella planimetria il bene è descritto con il subalterno 9, nell'elaborato planimetrico il sub 9 indica la rampa di accesso mentre il vano autorimessa è descritto come sub.10.

Occorrerà presentare elaborato a rettifica del subalterno.



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono.

Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto, ad eccezione degli infissi esterni che necessitano di manutenzione

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, nulla puo'dirsi in merito al solaio di interpiano, come pure delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale.

Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Non sono presenti infissi interni, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, accesso che avviene direttamente da area pubblica, è in legno e vetro.

L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. Riguardo l'impianto elettrico si rileva che sono state installate solo le scatole, non sono stati montati né i frutti né le placchette, per l'impianto termico, sono presenti corpi radianti in tutti gli ambienti ma che non è stata installato generatore di calore. Non è stato possibile redigere l'APE, il CTU è stato dispensato come da comunicazione del Giudice del 1.10.2022.

E' parte del bene, una piccola area esterna, in pavimentata di forma irregolare, non accessibile direttamente dal bene in descrizione, sul posto non è presente la delimitazione.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, il solaio di interpiano è realizzato con travi gettate in opera e laterizi, nulla può dirsi delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale.

Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Il vano garage non ha tramezzature, le pareti perimetrali sono in cemento a vista prive di finiture, come pure il solaio, non è stata realizzata alcuna pavimentazione, il pavimento è costituito da un massetto.

L'accesso avviene esclusivamente da una rampa con ingresso su strada secondaria, la rampa è area esterna esclusiva del garage, la porta è in metallo tipo basculante con aperture manuale, sono presenti delle bucaure che avrebbero dovuto ospitare delle bocche di lupo, non installate.

Non sono presenti impianti di nessun tipo, nel soffitto sono visibile le tubazioni degli scarichi dei piani superiori e le guaine per la realizzazione dell'impianto elettrico.

In prossimità dell'ingresso è presente un pozzetto privo di chiusino di cui non si comprende la natura.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---



L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENIDTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004			45430/6836	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENIDTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004	45430/6836	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
Data: 04/05/2007  
N° repertorio: 61088/10635

#### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a ANCONA il 07/04/2022  
Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
Data: 04/05/2007  
N° repertorio: 61088/10635



### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a ANCONA il 07/04/2022  
Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA



### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 78 DEL 08/06/2009



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione comunale autorizzativa, non si riscontrano difformità

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
 CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 78 DEL 08/06/2009

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione comunale autorizzativa, non si riscontrano difformità

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.



#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

##### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

#### **TITOLARITÀ**

---

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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



##### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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



## CONFINI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

A nord, sud ed ovest i lati sono liberi, ad est confina con unità immobiliare facente parte dell'esecuzione e con il vano scala comune

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Il bene confina con su tutti i lati con terreno

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,50 mq	21,00 mq	0,33	11,55 mq	1,70 m	1
Abitazione	28,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,65 m	1
Terrazza	9,20 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici con vocazione esclusivamente residenziale.

Le altezze dichiarate nel progetto sono state rilevate sottotrave, in corrispondenza del tavolato risultano di cm 20 maggiori, le altezze totali originarie sono le medesime delle attuali, non si riscontra incremento volumetrico

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
GARAGE	140,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici vacanza esclusivamente residenziale.

Il bene potrebbe essere comodamente diviso in natura, ma a causa di un atto per iscrizione vincolo pertinenziale, è stato collegato all'edificio sopra realizzato. Si ritiene corretto, assegnare un quarto del valore a ciascun appartamento, pur restando in comproprietà. In caso di diversa indicazione del Giudice potrà essere redatta perizia ad integrazione

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 193,67 Piano 1
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 193,67 Piano 1
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale mq Rendita € 193,67 Piano 1

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 285,08 Piano S1 Graffato 10
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 158 mq Rendita € 285,08 Piano S1 Graffato 10
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 156 mq Rendita € 28.508,00 Piano S1 Graffato 10

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	57	1071	3		A2	5	3	64 mq	193,67 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati. E' stato demolito il tramezzo fra la cucina e il ripostiglio creando un unico ambiente, il bagno è stato realizzato nel ripostiglio della zona notte e sono state demolite le pareti del bagno.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	9		C6	3	138	158 mq	285,08 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati AdE.

Si rileva una differenza: nella planimetria il bene è descritto con il subalterno 9, nell'elaborato planimetrico il sub 9 indica la rampa di accesso mentre il vano autorimessa è descritto come sub.10.

Occorrerà presentare elaborato a rettifica del subalterno.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si

procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono.  
Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Le corti esterne distinte con i mappali 1071 sub 5 e sub 7, costituiscono aree esterne comuni con altri sub dell'immobile, l'unità con il sub 3 ha in comune con il sub4 anche il vano scala.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, nulla puo' dirsi in merito al solaio di interpiano, come pure delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale.

Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Il portone di accesso al vano scala, in legno è in pessimo stato di manutenzione, le scale, avente finitura in pietra e in parte in piastrelle sono in discrete condizioni.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, finitura legno ciliegio, con pannello decorato con cornici, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, in testa al vano scala comune, e del tipo blindato.

L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. Riguardo l'impianto elettrico si rileva che non sono presenti le placchette, per l'impianto termico, che avviene con caldaia a metano, generatore di calore presente nell'immobile di cui nulla può dirsi in merito allo stato di manutenzione in quanto non sono stati forniti libretti e certificazioni. Non è stato possibile redigere l'APE, il CTU è stato dispensato come da comunicazione del Giudice del 1.10.2022. In tutti gli ambienti sono presenti corpi radianti. Costituisce parte integrante dell'appartamento una terrazza a tasca accessibile dalla camera da letto.

## BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, il solaio di interpiano è realizzato con travi gettate in opera e laterizi, nulla puo' dirsi delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale. Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Il vano garage non ha tramezzature, le pareti perimetrali sono in cemento a vista prive di finiture, come pure il solaio, non è stata realizzata alcuna pavimentazione, il pavimento è costituito da un massetto.

L'accesso avviene esclusivamente da una rampa con ingresso su strada secondaria, la rampa è area esterna esclusiva del garage, la porta è in metallo tipo basculante con aperture manuale, sono presenti delle bucaure che avrebbero dovuto ospitare delle bocche di lupo, non istallate.

Non sono presenti impianti di nessun tipo, nel soffitto sono visibile le tubazioni degli scarichi dei piani superiori e le guaine per la realizzazione dell'impianto elettrico.

In prossimità dell'ingresso è presente un pozzetto privo di chiusino di cui non si comprende la natura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENIDTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004	45430/6836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENIDTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004	45430/6836	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
 Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 500.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 250.000,00  
 Percentuale interessi: 5,35 %  
 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
 Data: 04/05/2007  
 N° repertorio: 61088/10635



### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 07/04/2022

Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura



### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ANCONA il 07/05/2007

Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.000,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO

Data: 04/05/2007

N° repertorio: 61088/10635



### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ANCONA il 07/04/2022

Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 78 DEL 08/06/2009

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal sopralluogo è stato rilevato che sono state apportate modifiche della divisione interna e nello specifico: è stato abbattuto il tramezzo fra la zona giorno ed il ripostiglio, il bagno è stato realizzato nell'ambiente destinato a ripostiglio ubicato nella zona notte, i bagno di progetto e le relative tramezzature non sono state realizzate.

Di fatto non si tratta di una piccola modifica delle divisioni interne: le zone autorizzate a ripostiglio non sono abitabili, in quanto mancanti del requisito minimo dell'altezza, non derogabile.

Per ottenere la regolarità sarà necessario rimettere in pristino come da concessioni o in ogni caso prevedere dei lavori per realizzare il bagno a norma.

Nella determinazione dei costi da sostenere, il CTU quantificherà la messa in pristino come da progetto.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 78 DEL 08/06/2009

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione comunale autorizzativa, non si riscontrano difformità

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 4**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

##### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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



##### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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

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

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

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



#### CONFINI

---

##### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

A nord, sud ed est i lati sono liberi, ad ovest confina con unità immobiliare facente parte dell'esecuzione e con il vano scala comune

#### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Il bene confina con su tutti i lati con terreno



#### CONSISTENZA

#### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,50 m	1
Abitazione	8,50 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	1,45 m	1
Terrazza	12,20 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici con vocazione esclusivamente residenziale.

Le altezze dichiarate nel progetto sono state rilevate sottotrave, in corrispondenza del tavolato risultano di cm 20 maggiori, le altezze totali originarie sono le medesime delle attuali, non si riscontra incremento volumetrico

#### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
GARAGE	140,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>155,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'edificio si trova in frazione San Donato, località Cantia, fa parte di un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici vacanza esclusivamente residenziale.

Il bene potrebbe essere comodamente diviso in natura, ma a causa di un atto per iscrizione vincolo pertinenziale, è stato collegato all'edificio sopra realizzato. Si ritiene corretto, assegnare un quarto del valore a ciascun appartamento, pur restando in comproprietà. In caso di diversa indicazione del Giudice potrà essere redatta perizia ad integrazione

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale mq Rendita € 193,67 Piano 1
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 193,67 Piano 1
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 64 mq Rendita € 193,67 Piano 1

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 285,08 Piano SI Graffato 10
Dal 18/03/2010 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 158 mq Rendita € 285,08

		Piano S1 Graffato 10
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Superficie catastale 156 mq Rendita € 28.508,00 Piano S1 Graffato 10

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	3		A2	4	3	64 mq	193,67 €	1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati. E' stato demolito il tramezzo fra la cucina e il ripostiglio creando un unico ambiente, il tramezzo che divide la cucina dalla camera è stato spostato a filo con il pilastro allargando la camera da letto di circa cm 20

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

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



								e			
	57	1071	9		C6	3	138	158 mq	285,08 €	S1	



### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati AdE.

Si rileva una differenza: nella planimetria il bene è descritto con il subalterno 9, nell'elaborato planimetrico il sub 9 indica la rampa di accesso mentre il vano autorimessa è descritto come sub.10.

Occorrerà presentare elaborato a rettifica del subalterno.



### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.



#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Nella verifica della documentazione, è emerso che il garage seminterrato è stato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. L'atto costitutivo, allegato alla relazione, collega inscindibilmente il garage del piano sottostrada primo all'immobile. In considerazione che non si è dato seguito ad un'assegnazione del piano a ciascun appartamento e che all'atto della sottoscrizione del vincolo si faceva riferimento ad una concessione che vedeva il fabbricato suddiviso in quattro parti, questo CTU ritiene corretto assegnare una quota, parti a 250/1000 del piano garage a ciascun appartamento.

Nel caso si ritenga opportuno valutare in modo differente l'attribuzione della quota del piano garage, si procederà alla redazione di una relazione ad integrazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono.

Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto.



#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**



All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Le corti esterne distinte con i mappali 1071 sub 5 e sub 7, costituiscono aree esterne comuni con altri sub dell'immobile, l'unità con il sub 3 ha in comune con il sub4 anche il vano scala.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, nulla puo' dirsi in merito al solaio di interpiano, come pure delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale.

Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Il portone di accesso al vano scala, in legno è in pessimo stato di manutenzione, le scale, avente finitura in pietra e in parte in piastrelle sono in discrete condizioni.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, finitura legno ciliegio, con pannello decorato con cornici, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, in testa al vano scala comune, e del tipo blindato.

L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. L'impianto termico è dotato di caldaia a metano, generatore di calore di cui non sono stati forniti libretti e certificazioni, nulla può essere espresso riguardo lo stato di manutenzione. Si rappresenta che non è stato possibile redigere l'APE, il CTU è stato dispensato come da comunicazione del Giudice del 1.10.2022. In tutti gli ambienti sono presenti corpi radianti.

Costituisce parte integrante dell'appartamento una terrazza a tasca accessibile dalla camera da letto.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, il solaio di interpiano è realizzato con travi gettate in opera e laterizi, nulla puo' dirsi delle fondazioni in quanto non oggetto di verifica puntuale.

Il solaio di copertura è in legno, con travi in legno lamellare e tavolato, la finitura è realizzata con laterizio tipo coppo.

L'edificio esternamente, è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta un rivestimento in pietra.

Il vano garage non ha tramezzature, le pareti perimetrali sono in cemento a vista prive di finiture, come pure il solaio, non è stata realizzata alcuna pavimentazione, il pavimento è costituito da un massetto.

L'accesso avviene esclusivamente da una rampa con ingresso su strada secondaria, la rampa è area esterna esclusiva del garage, la porta è in metallo tipo basculante con aperture manuale, sono presenti delle bucaure che avrebbero dovuto ospitare delle bocche di lupo, non installate.

Non sono presenti impianti di nessun tipo, nel soffitto sono visibile le tubazioni degli scarichi dei piani

superiori e le guaine per la realizzazione dell'impianto elettrico.  
 In prossimità dell'ingresso è presente un pozzetto privo di chiusino di cui non si comprende la natura.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI



### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENIDTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004	45430/6836	
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENIDTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004			45430/6836	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

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 risulta attualmente invariata.

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
 Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 500.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 250.000,00  
 Percentuale interessi: 5,35 %  
 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
 Data: 04/05/2007  
 N° repertorio: 61088/10635

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
 Trascritto a ANCONA il 07/04/2022  
 Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
Data: 04/05/2007  
N° repertorio: 61088/10635

##### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a ANCONA il 07/04/2022  
Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6", normato dall'ART.87 delle NTA

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6", normato dall'ART.87 delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 78 DEL 08/06/2009



#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal sopralluogo è stato rilevato che sono state apportate modifiche della divisione interna e nello specifico: è stato abbattuto il tramezzo fra la zona giorno ed il ripostiglio ed allargata la camera spostando il tramezzo verso la cucina.

La modifica del tramezzo della camera è una modifica poco rilevante, più significativa è la demolizione del tramezzo del ripostiglio in quanto la parte utilizzata a giorno non ha i requisiti di legge, peraltro non derogabili. Per ottenere la regolarità sarà necessario realizzare il tramezzo come da progetto e sanare la modifica del tramezzo della camera.

Nella determinazione dei costi da sostenere, il CTU quantificherà la messa in pristino e per la conseguente regolarizzazione.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

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, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 78 DEL 08/06/2009





### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione comunale autorizzativa, non si riscontrano difformità



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



l'immobile non ha condominio pertanto non si rilevano vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 5**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO



### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---



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

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

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

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



## CONFINI



A nord e ad ovest confina con particelle di altra proprietà, a est con immobile facente parte della procedura, a sud con strada secondaria

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	53,00 mq	53,00 mq	0,10	5,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,30 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova in frazione San Donato, località Cantia, in un piccolo agglomerato di case che si sviluppano lungo la strada comunale, edifici con vacanza esclusivamente residenziale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2009 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 53 Superficie catastale 53,53 mq Piano T
Dal 18/01/2016 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1071, Sub. 8 Categoria F1



		Cl.5 Superficie catastale 53,53 mq Piano T
--	--	--

Dal 18/01/2016, a causa di una variazione toponomastica, il bene passa da Frazione Cantia a Frazione San Donato

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1071	8		F1			53 mq		T	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile corrisponde alla rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico

## PRECISAZIONI

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'area urbana di forma irregolare, di modeste dimensioni adiacente, incolta. Il terreno ha andatura pianeggiante, posta in quota maggiore rispetto al fabbricato di cui all'esecuzione, delimitata con recinzione su nel lato a confine del medesimo immobile.

L'area è incolta, il bene non è stato oggetto di rilievo strumentale, la superficie utilizzata è quella presente in visura.

Nulla può dirsi in merito alla presenza nel sottosuolo di materiale tossico o inquinante in quanto sono state fatte analisi del terreno

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1996 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENIDTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SABATINI SIMONETTA	27/09/1996	26039	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 31/03/2004 al 07/04/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
PAGIARECCI MASSIMO	31/03/2004			45430/6836	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 02/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12367 - Reg. part. 2963  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Percentuale interessi: 5,35 %  
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
Data: 04/05/2007  
N° repertorio: 61088/10635

### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a ANCONA il 07/04/2022  
Reg. gen. 8388 - Reg. part. 5458  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati delle formalità sopra riportate e di cui si allegano le note, sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6", normato dall'ART.87 delle NTA

## 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.

A seguito dell'accesso agli atti, è emerso che non sono stati rintracciati titoli urbanistici originari, tuttavia sono state presentate richieste autorizzative, e regolarmente rilasciate, per l'intervento di ristrutturazione.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 19445 DEL 12.11.2002- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10731 DEL 13.06.2005-  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20278 DEL 21.05.2007- DIA N. 132/A DEL 03.12.2008



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 1, Categoria A2, Graffato sub 11  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una

piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 10

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

Valore di stima del bene: € 9.687,50

Il valore a mq dell'autorimessa è di € 250/mq, per un valore totale di € 38750,00. In considerazione di quanto esposto in perizia, si suddivide per i quattro appartamenti, pertanto il valore in quota computato per il singolo appartamento è di € 9687,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	75,00 mq	600,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	155,00 mq	250,00 €/mq	€ 38.750,00	25,00%	€ 9.687,50
				Valore di stima:	€ 54.687,50

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 43.500,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.687,50  
Il valore a mq dell'autorimessa è di € 250/mq, per un valore totale di € 38750,00. In considerazione di quanto esposto in perizia, si suddivide per i quattro appartamenti, pertanto il valore in quota

computato per il singolo appartamento è di € 9687,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	75,00 mq	580,00 €/mq	€ 43.500,00	100,00%	€ 43.500,00
Bene N° 4 - Garage Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	155,00 mq	250,00 €/mq	€ 38.750,00	25,00%	€ 9.687,50
				Valore di stima:	€ 53.187,50

### LOTTO 3

- **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 22.510,08

Il valore a mq è di € 600,00, per un valore complessivo di € 29.310,00.

I lavori per la realizzazione del muro per la realizzazione del ripostiglio, la demolizione del bagno attuale ed il rifacimento del bagno come da progetto, in considerazione che sarà necessario fare tutti gli impianti ex novo, intercettare lo scarico delle acque, installare i sanitari, fare due nuove pareti, rivestirle e posa di nuova porta, il tutto con pratica di sanatoria e tutta la documentazione di legge, il costo complessivo è quantificato in € 5000,00 per le opere e € 1800,00 per gli onorari, per complessivi € 6800,00.

Detraendo i costi al valore complessivo e ricalcolando il valore unitario a mq, si ottiene il seguente importo:

€ 29310,00- € 6800,00= € 22510,00

Importo a mq : € 22510,00/mq 48,85= € 460,80/mq.

- **Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**

QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 9.687,50

Il valore a mq dell'autorimessa è di € 250/mq, per un valore totale di € 38750,00. In considerazione di quanto esposto in perizia, si suddivide per i quattro appartamenti, pertanto il valore in quota computato per il singolo appartamento è di € 9687,50.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	48,85 mq	460,80 €/mq	€ 22.510,08	100,00%	€ 22.510,08
Bene N° 6 - Garage Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	155,00 mq	250,00 €/mq	€ 38.750,00	25,00%	€ 9.687,50
				Valore di stima:	€ 32.197,58

## LOTTO 4

- Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7, (corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12, (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.309,99  
Il valore a mq è di € 600,00, per un valore complessivo di € 36810,00..  
I lavori per la realizzazione del muro per la realizzazione del ripostiglio e la conseguente pratica urbanistica per la regolarizzazione possono essere quantificati in € 2500,00.  
Detraendo i costi al valore complessivo e ricalcolando il valore unitario a mq, si ottiene il seguente importo:  
€ 36810,00- € 2500,00= € 34310,00  
Importo a mq : € 34310/mq 61.35= €559,25.
- Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO**  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.687,50



Il valore a mq dell'autorimessa è di € 250/mq, per un valore totale di € 38750,00. In considerazione di quanto esposto in perizia, si suddivide per i quattro appartamenti, pertanto il valore in quota computato per il singolo appartamento è di € 9687,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	61,35 mq	55.925,00 €/mq	€ 34.309,99	100,00%	€ 34.309,99
<b>Bene N° 8</b> - Garage Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	155,00 mq	250,00 €/mq	€ 38.750,00	25,00%	€ 9.687,50
				Valore di stima:	€ 43.997,49

## LOTTO 5

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Trattasi di un'area urbana confinante con l'immobile in esecuzione di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, area ubicata in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile solo attraversando altre proprietà, lontano dall'abitato di Fabriano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 8, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.828,50

All'area viene assegnato un valore come indicato nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani - AdE - Allegato 2, calcolando il 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. Il coefficiente è stato inserito nella determinazione della consistenza dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO	5,30 mq	345,00 €/mq	€ 1.828,50	100,00%	€ 1.828,50
				Valore di stima:	€ 1.828,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Osimo, li 24/10/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cesaroni Carlo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG + NTA
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - TITOLI URBANISTICI
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA'
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ATTO VINCOLO PERTINENZIALE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- ✓ N° 12 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 1, Categoria A2, Graffato sub 11  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

### LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO  
QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO

Trattasi di un'area urbana confinante con l'immobile in esecuzione di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, area ubicata in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile solo attraversando altre proprietà, lontano dall'abitato di Fabriano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 8, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6",normato dall'ART.87 delle NTA



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 1, Categoria A2, Graffato sub 11	<b>Superficie</b>	75,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono. Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto, ad eccezione degli infissi esterni che necessitano di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6, Graffato 10	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 6	<b>Superficie</b>	75,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono. Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto, ad eccezione degli infissi esterni che necessitano di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE -Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

Bene N° 5 - Appartamento	
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	48,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono. Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12 , (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 7 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 3,	<b>Superficie</b>	61,35 mq

	Categoria A2		
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono. Si evidenzia che nel complesso lo stato dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione, parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano. Nella relazione notarile, fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7,(corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12, (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica, pertanto non saranno oggetto di stima puntuale, il loro valore sarà ricompreso del valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 8 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	155,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e in abbandono, in cattivo stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	QUOTA PARTE PARI 1/4 DI UN GARAGE CON VINCOLO PERTINENZIALE-Trattasi di un garage , parte di un immobile suddiviso in cinque unità immobiliari, di proprietà **** Omissis ****, ubicato in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall'abitato di Fabriano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

#### Bene N° 9 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - FRAZIONE SAN DONATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1071, Sub. 8, Categoria F1	<b>Superficie</b>	5,30 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'area urbana confinante con l'immobile in esecuzione di proprietà **** Omissis ****, area ubicata in una piccola frazione in aperta campagna, raggiungibile solo attraversando altre proprietà, lontano dall'abitato di Fabriano.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

