
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gialleonardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto n. 1	4
Lotto n. 2	10
Stima / Formazione lotti	16
Elenco allegati.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo.....	22



INCARICO

All'udienza del 13/09/2023, il sottoscritto Arch. Gialleonardo Aldo, con studio in Via Trento, 15 - 60124 - Ancona (AN), email a.gialleonardo@alice.it, PEC aldo.gialleonardo@archiworldpec.it, Tel. 071 20 70 026, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2023 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) - Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 10, piano T-S1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano all'interno di un complesso immobiliare edificato a ridosso della cinta muraria risalente al XIII sec..

L'edificio ha struttura in muratura portante, copertura e solai in legno ad eccezione di un solaio in laterocemento realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione post terremoto. Il tetto è a falde a padiglione, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Oggetto della stima sono un appartamento al piano primo e due locali cantina comunicanti (legnaia).

L'accesso all'appartamento avviene da una corte condominiale su cui si affaccia il portoncino di ingresso. Attraverso una scala si raggiunge il primo piano da cui si sviluppa l'appartamento; a destra del pianerottolo troviamo la zona notte mentre a sinistra la zona giorno.

La zona giorno è costituita da cucina con terrazzo (costituente porzione di copertura del LOTTO 2), sala, una stanza in fondo con terrazzino e bagno. E' presente un controsoffitto ad altezza 3,00 ml. Nella zona notte si trovano quattro camere da letto, di cui una con bagno esclusivo e distribuite da un disimpegno centrale direttamente areato ed illuminato. All'interno di questo disimpegno è presente una botola con scala retrattile che collega al sottotetto di superficie pari alla zona notte, non abitabile, ma con altezze e caratteristiche idonee per essere utilizzato.

I pavimenti sono in cotto e per i bagni in ceramica così come i rivestimenti. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, i serramenti oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel ripostiglio della zona notte.

L'ingresso alla cantina è garantito al piano terra sia attraverso un portoncino esterno che apre sulla corte condominiale sia da un collegamento interno dal sottoscala. I locali sono costituiti da due ambienti comunicanti di cui solo uno con areazione/illuminazione naturale. Non sono presenti altri impianti oltre a quello per l'illuminazione degli ambienti.

L'unità ha la potenzialità di poter essere frazionata, viste le dimensioni degli ambienti, le caratteristiche e la distribuzione centrale del vano scale, si tratta di un intervento che comporta una manutenzione straordinaria di tutta l'unità, impianti compresi, oltre alla possibilità di separare la cantina.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne per i locali cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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

I locali legnaia al piano terra confinano:

- a NORD-EST su Piazza dei Partigiani;
- a SUD-EST con corte comune di ingresso (sub 30), scala comune (sub 28) e altra unità (sub 35);
- a SUD-OVEST con altre unità (sub 16 e 33);
- a NORD-OVEST con altra unità (sub 33) e con il LOTTO 2 (part. 1473, sub 6).

L'appartamento al piano primo confina:

- a NORD-EST si affaccia su Piazza dei Partigiani;
- a SUD-EST si affaccia su corte comune di ingresso (sub 30) e altra unità (sub 23);
- a SUD-OVEST si affaccia su altre unità (sub 16 e 33);
- a NORD-OVEST si affaccia su altra unità (sub 33) e sul LOTTO 2 (part. 1473, sub 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	196,00 mq	1	196,00 mq	0,00 m	1
Terrazze	38,50 mq	42,50 mq	0,30	12,75 mq	0,00 m	1
Cantina	63,00 mq	101,00 mq	0,35	35,35 mq	0,00 m	T
Sottotetto	62,00 mq	77,00 mq	0,10	7,70 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				251,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'incidenza condominiale non viene considerata nel caso di specie in quanto i beni comuni presenti sono riferibili all'edificio nel suo complesso.

Per il calcolo delle superfici lorde gli spessori murari vengono computati per uno spessore massimo di cm 50,00.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già in atti ed alla visura storica (ALL.8).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1473	14		A3	4	10,5 vani		542,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento oltre alla mancata rappresentazione della soffitta ed il bagno zona giorno risulta di dimensioni superiori a quelle rappresentate. I locali legnaia sono comunicanti. Gli importi di regolarizzazione catastale sono compresi all'interno del deprezzamento totale di € 30.000,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione ad eccezione dei locali cantina.

PARTI COMUNI

Risulta l'esistenza di parti comuni condominiali ma non di un regolamento di condominio e di tabelle millesimali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano all'interno di un complesso immobiliare edificato a ridosso della cinta muraria risalente al XIII sec..

L'edificio ha struttura in muratura portante, copertura e solai in legno ad eccezione di un solaio in laterocemento realizzato presumibilmente in concomitanza dei lavori di ristrutturazione post terremoto. Il tetto è a falde a padiglione, le facciate sono intonacate e tinteggiate con piccole porzioni in mattone.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1991 al 22/01/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Borrelli Maria	18/07/1991	106656	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	25/07/1991	12253	8663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2012	**** Omissis ****	Ricongiungimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis ****.

Si rinvia alla relazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini già agli atti . Copia dell'atto di provenienza del bene è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Ancona e viene allegato alla perizia di stima (ALL.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **30/07/2002** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 30/07/2002
Reg. gen. 16375 - Reg. part. 3729
Quota: 1/1



Importo: € 570.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 285.000,00

Rogante: Notaio Biondi Federico

Data: 29/07/2002

N° repertorio: 58877/11797

Note: Iscrizione contro **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto. Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis ****. In data 07/07/2022 ai nn. 17395/2487 sussiste annotamento ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 02/08/2023

Reg. gen. 12213 - Reg. part. 17307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.

- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno dell'art. 8.4 ZONA A3 del PRG. (ALL.18)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile non risultano pratiche edilizie ad eccezione di un'autorizzazione edilizia DCD n. 21557 del 01/10/1998 relativa alla riparazione dei danni post terremoto di cui come da comunicazione del Comune non è reperibile il fascicolo (ALL.16).

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e precisamente:

- 1- altezza dei vani della zona giorno inferiore poiché è presente una controsoffittatura con funzione di isolamento termico. Nella zona notte è stato realizzato un solaio in laterocemento



in concomitanza con i lavori di ristrutturazione post terremoto che ha generato il locale soffitta;

- 2- 2- mancata rappresentazione della suddetta soffitta;
- 3- 3- piccole modifiche alla distribuzione interna;
- 4- 4- realizzazione di tettoia in legno sul terrazzo con accesso dalla cucina; 5- bagno della zona giorno di dimensioni maggiori.

In merito alla tettoia, realizzata in epoca recente, è da considerarsi abusiva in assenza di atto autorizzativo e pertanto dovrà essere rimossa. Per le modifiche alla distribuzione interna è possibile presentare una CILA in sanatoria. Il bagno, la terrazza con tettoia, il solaio in laterocemento realizzato quale plafonatura della zona notte e reso praticabile attraverso una botola con scala retrattile, non avendo reperito documentazione attestante la conformità, presuppongono si tratti di interventi realizzati abusivamente. Il mancato reperimento di documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto, *Art. 9-bis dpr 380 01 (testo unico edilizia) - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - impone che questa venga attestata con il reperimento di documenti che ne dimostrino la riconducibilità delle costruzioni antecedenti la Legge Urbanistica L. 1150/42. Documenti quali fotografie storiche, planimetrie storiche, studi e analisi filologici sui materiali, ricerche in archivi, richiedono tempi di ricerca lunghi e costi elevati che non sono plausibili in questa fase di stima.

Per tale motivo per l'esecuzione di tali studi, piano di recupero, eventuali opere di eliminazione superfetazioni e ricostruzione filologica dei volumi, oneri professionali e amministrativi si stima un costo approssimativo in deprezzamento pari € 30,000.

*Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'APE verrà depositato come integrazione e denominato ALL.19.
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 10, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima con accesso da Piazza dei Partigiani è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano, ha destinazione ristorante ma in disuso da qualche anno.

Si articola in più ambienti anche a quote di pavimento diverse e le caratteristiche costruttive attestano ampliamenti che lo stesso ha avuto nel tempo e precisamente:

1- ingresso/bar e due sale di ristorazione dislocati nella struttura più antica del corpo principale e presentano caratteristiche peculiari del periodo come solai in legno e laterizio, ampi spessori murari in mattone faccia vista, pavimenti in cotto. Dalla sala centrale, attraverso una botola e scala in ferro si accede ai sotterranei privi di impianti se non per l'illuminazione dei locali;

2- attraverso delle scale in muratura, superando un dislivello di circa 1,00 ml, si arriva ad una terza sala ed ai servizi igienici. Questo ambiente, sempre realizzato in muratura e di epoca più recente, difatti la copertura piana della stessa rappresenta il terrazzo del LOTTO 1;

3- ultimo ampliamento, avvenuto nella corte esclusiva con la realizzazione di una sala per ricevimento con copertura a "capanna" il cui rivestimento superiore risulta essere in "ondulina di cemento" (eternit) probabilmente contenente fibre di amianto e di alcuni locali di servizio quali cucina, dispensa e magazzini. Quest'ultimo ampliamento è legittimato dal rilascio di due condoni.

I pavimenti sono in cotto ad eccezione dei servizi dove sono in ceramica e sala ricevimento dove sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno mentre nei servizi cucina sono in alluminio anodizzato. Il locale non è riscaldato, è presente un caminetto ed una predisposizione per stufa a legna/pellet. Per l'acqua calda sanitaria veniva utilizzata una caldaietta. Le utenze sono disattivate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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



CONFINI

Il locale cantina al piano S1 è interrato su tre lati mentre a SUD-OVEST con altre unità (sub 21 e 22) e con scala/disimpegno comune (sub 28).

Il ristorante confina:

- a NORD-EST prospetta su Piazza dei Partigiani;
- a SUD-EST con il mappale 1473, corte comune di ingresso (sub 30) e LOTTO 1 (sub 14);
- a SUD-OVEST con il mappale 1473 (LOTTO 1 e sub 14), altra unità (sub 33) e con il mappale 1557;
- a NORD-OVEST con i mappali 1471, 1470, 1557.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	342,30 mq	419,00 mq	1	419,00 mq	0,00 m	T
Cortile	371,70 mq	371,70 mq	0,15	55,75 mq	0,00 m	T
Cantina	61,00 mq	84,60 mq	0,10	8,46 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				483,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				483,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo delle superfici lorde gli spessori murari vengono computati per uno spessore massimo di cm 50,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già in atti ed alla visura storica (ALL.9).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	136	1473	6		D8				1384,1 €	S1-T	136/1472	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, dopo aver sanato la situazione a livello urbanistico è possibile procedere all'aggiornamento catastale con pratica docfa con un costo stimato di € 600,00 + IVA e cassa previdenziale e bolli catastali.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in disuso da alcuni anni e necessita di interventi di manutenzione, anche in considerazione della presenza della porzione di copertura in eternit.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in disuso da qualche anno e necessita di interventi di manutenzione.

E' costituito da più locali risalenti ad epoche diverse e con strutture diverse.

La parte storica presenta caratteristiche peculiari del periodo come solai in legno e grossi spessori murari in mattone faccia vista.

La porzione più recente è stata realizzata con struttura leggera e la copertura del locale principale è in eternit.

Il locale cantina è situato nella prima parte storica, realizzata all'interno delle fondazioni costituenti le grotte storiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 29/12/1991	**** Omissis ****	si veda visura storica (ALL.9)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1991 al 22/01/2012	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biondi Federico	29/12/1991	23917	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	27/01/1992	2586	2121
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2012	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis ****.
Si rinvia alla relazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini già agli atti . Copia dell'atto di provenienza del bene è stato reperito presso il Notaio Biondi Federico e viene allegato alla perizia di stima (ALL.3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 30/07/2002** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 30/07/2002
Reg. gen. 16375 - Reg. part. 3730
Quota: 1/1
Importo: € 570.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 285.000,00
Rogante: Notaio Biondi Federico
Data: 29/07/2002
N° repertorio: 58877/11797
Note: Iscrizione contro **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto. Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis ****. In data 07/07/2022 ai nn. 17396/2488 sussiste annotamento ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- 30/07/2002** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 30/07/2002
Reg. gen. 16375 - Reg. part. 3729
Quota: 1/1
Importo: € 570.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 285.000,00

Rogante: Notaio Biondi Federico

Data: 29/07/2002

N° repertorio: 58877/11797

Note: Iscrizione contro **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà e **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto. Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di **** Omissis ****. In data 07/07/2022 ai nn. 17395/2487 sussiste annotamento ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 02/08/2023

Reg. gen. 12213 - Reg. part. 17307

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.

- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.

- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno dell'art. 8.4 ZONA A3 del PRG. (ALL.18)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme se non per piccole modifiche alla distribuzione interna.

Risultano le seguenti pratiche:

- DIA prot. n. 18165 del 24/05/2002;

- CILA prot. n. 4264 DEL 31/08/2010;

- CONDONO EDILIZIO 47/85 11483 del 31/05/1986;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 5811 del 28/09/1999 L. 724/94.

Per le pratiche di condono è stata presentata domanda di agibilità.

(ALL.17)

Per le modifiche alla distribuzione interna è possibile presentare una CILA che prevede il pagamento



di una sanzione pari ad € 1.000,00, diritti segreteria di € 100,00 oltre a compenso del tecnico stimato in € 1.500,00 + IVA e cassa previdenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'APE verrà depositato come integrazione e denominato ALL.20.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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.

Oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2023 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1
L'immobile oggetto di stima è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano all'interno di un complesso immobiliare edificato a ridosso della cinta muraria risalente al XIII sec.. L'edificio ha struttura in muratura portante, copertura e solai in legno ad eccezione di un solaio in laterocemento realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione post terremoto. Il tetto è a falde a padiglione, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Oggetto della stima sono un appartamento al piano primo e due locali cantina comunicanti (legnaia). L'accesso all'appartamento avviene da una corte condominiale su cui si affaccia il portoncino di ingresso. Attraverso una scala si raggiunge il primo piano da cui si sviluppa l'appartamento; a destra del pianerottolo troviamo la zona notte mentre a sinistra la zona giorno. La zona giorno è costituita da cucina con terrazzo (costituente porzione di copertura del LOTTO 2), sala, una stanza in fondo con terrazzino e bagno. E' presente un controsoffitto ad altezza 3,00 ml. Nella zona notte si trovano quattro camere da letto, di cui una con bagno esclusivo e distribuite da un disimpegno centrale direttamente areato ed illuminato. All'interno di questo disimpegno è presente una botola con scala retrattile che collega al sottotetto di superficie pari alla zona notte, non abitabile, ma con altezze e caratteristiche idonee per essere utilizzato. I pavimenti sono in cotto e per i bagni in ceramica così come i rivestimenti. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, i serramenti oscuranti sono costituiti da persiane in legno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel ripostiglio della zona notte. L'ingresso alla cantina è garantito al piano terra sia attraverso un portoncino esterno che apre sulla corte condominiale sia da un collegamento interno dal sottoscala. I locali sono costituiti da due ambienti comunicanti di cui solo uno con areazione/illuminazione naturale. Non sono presenti altri impianti oltre a quello per l'illuminazione degli ambienti. L'unità ha la potenzialità di poter essere frazionata, viste le dimensioni degli ambienti, le caratteristiche e la distribuzione centrale del vano scale, si tratta di un intervento che comporta una manutenzione straordinaria di tutta l'unità, impianti compresi, oltre alla possibilità di separare la cantina. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne per i locali cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1473, Sub. 14, Categoria A3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 214.030,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1	251,80 mq	850,00 €/mq	€ 214.030,00	100,00%	€ 214.030,00
Valore di stima:					€ 214.030,00

Valore di stima: € 214.030,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri regolarizzazione immobile	30000,00	€

Valore finale di stima: € 184.030,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 10, piano T-S1**
L'immobile oggetto di stima con accesso da Piazza dei Partigiani è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano, ha destinazione ristorante ma in disuso da qualche anno. Si articola in più ambienti anche a quote di pavimento diverse e le caratteristiche costruttive attestano ampliamenti che lo stesso ha avuto nel tempo e precisamente: 1- ingresso/bar e due sale di ristorazione dislocati nella struttura più antica del corpo principale e presentano caratteristiche peculiari del periodo come solai in legno e laterizio, ampi spessori murari in mattone faccia vista, pavimenti in cotto. Dalla sala centrale, attraverso una botola e scala in ferro si accede ai sotterranei privi di impianti se non per l'illuminazione dei locali; 2- attraverso delle scale in muratura, superando un dislivello di circa 1,00 ml, si arriva ad una terza sala ed ai servizi igienici. Questo ambiente, sempre realizzato in muratura e di epoca più recente, difatti la copertura piana della stessa rappresenta il terrazzo del LOTTO 1; 3- ultimo ampliamento, avvenuto nella corte esclusiva con la realizzazione di una sala per ricevimento con copertura a "capanna" il cui rivestimento superiore risulta essere in "ondulina di cemento" (eternit) probabilmente contenente fibre di amianto e di alcuni locali di servizio quali cucina, dispensa e magazzini. Quest'ultimo ampliamento è legittimato dal rilascio di due condoni. I pavimenti sono in cotto ad eccezione dei servizi dove sono in ceramica e sala ricevimento dove sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno mentre nei servizi cucina sono in alluminio anodizzato. Il locale non è riscaldato, è presente un caminetto ed una predisposizione per stufa a legna/pellet. Per l'acqua calda sanitaria veniva utilizzata una caldaietta. Le utenze sono disattivate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1473, Sub. 6, Categoria D8, Graffato 136/1472
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 241.605,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ristorante Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 10, piano T-S1	483,21 mq	500,00 €/mq	€ 241.605,00	100,00%	€ 241.605,00
				Valore di stima:	€ 241.605,00

Valore di stima: € 241.605,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pratica catastale	650,00	€
pratica edilizia	2600,00	€
pratica bonifica amianto	10000,00	€

Valore finale di stima: € 228.355,00

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

Ancona, li 23/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gialleonardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute raccomandate A/R
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza LOTTO 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza LOTTO 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale LOTTO 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale LOTTO 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura storica LOTTO 1



- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura storica LOTTO 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione sintetica LOTTO 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione sintetica LOTTO 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica LOTTO 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria stato attuale e superfici LOTTO 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria stato attuale e superfici LOTTO 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comunicazione Comune Fabriano LOTTO 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Pratiche edilizie LOTTO 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - PRG



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1
L'immobile oggetto di stima è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano all'interno di un complesso immobiliare edificato a ridosso della cinta muraria risalente al XIII sec.. L'edificio ha struttura in muratura portante, copertura e solai in legno ad eccezione di un solaio in laterocemento realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione post terremoto. Il tetto è a falde a padiglione, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Oggetto della stima sono un appartamento al piano primo e due locali cantina comunicanti (legnaia). L'accesso all'appartamento avviene da una corte condominiale su cui si affaccia il portoncino di ingresso. Attraverso una scala si raggiunge il primo piano da cui si sviluppa l'appartamento; a destra del pianerottolo troviamo la zona notte mentre a sinistra la zona giorno. La zona giorno è costituita da cucina con terrazzo (costituente porzione di copertura del LOTTO 2), sala, una stanza in fondo con terrazzino e bagno. E' presente un controsoffitto ad altezza 3,00 ml. Nella zona notte si trovano quattro camere da letto, di cui una con bagno esclusivo e distribuite da un disimpegno centrale direttamente areato ed illuminato. All'interno di questo disimpegno è presente una botola con scala retrattile che collega al sottotetto di superficie pari alla zona notte, non abitabile, ma con altezze e caratteristiche idonee per essere utilizzato. I pavimenti sono in cotto e per i bagni in ceramica così come i rivestimenti. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, i serramenti oscuranti sono costituiti da persiane in legno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel ripostiglio della zona notte. L'ingresso alla cantina è garantito al piano terra sia attraverso un portoncino esterno che apre sulla corte condominiale sia da un collegamento interno dal sottoscala. I locali sono costituiti da due ambienti comunicanti di cui solo uno con areazione/illuminazione naturale. Non sono presenti altri impianti oltre a quello per l'illuminazione degli ambienti. L'unità ha la potenzialità di poter essere frazionata, viste le dimensioni degli ambienti, le caratteristiche e la distribuzione centrale del vano scale, si tratta di un intervento che comporta una manutenzione straordinaria di tutta l'unità, impianti compresi, oltre alla possibilità di separare la cantina. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne per i locali cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1473, Sub. 14, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno dell'art. 8.4 ZONA A3 del PRG. (ALL.18)

Prezzo base d'asta: € 184.030,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 10, piano T-S1
L'immobile oggetto di stima con accesso da Piazza dei Partigiani è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano, ha destinazione ristorante ma in disuso da qualche anno. Si articola in più ambienti anche a quote di pavimento diverse e le caratteristiche costruttive attestano ampliamenti che lo stesso ha avuto nel tempo e precisamente: 1- ingresso/bar e due sale di ristorazione dislocati nella struttura più antica del corpo principale e presentano caratteristiche peculiari del periodo come solai in legno e laterizio, ampi spessori murari in mattone faccia vista, pavimenti in cotto. Dalla sala centrale, attraverso una botola e scala in



ferro si accede ai sotterranei privi di impianti se non per l'illuminazione dei locali; 2- attraverso delle scale in muratura, superando un dislivello di circa 1,00 ml, si arriva ad una terza sala ed ai servizi igienici. Questo ambiente, sempre realizzato in muratura e di epoca più recente, difatti la copertura piana della stessa rappresenta il terrazzo del LOTTO 1; 3- ultimo ampliamento, avvenuto nella corte esclusiva con la realizzazione di una sala per ricevimento con copertura a "capanna" il cui rivestimento superiore risulta essere in "ondulina di cemento" (eternit) probabilmente contenente fibre di amianto e di alcuni locali di servizio quali cucina, dispensa e magazzini. Quest'ultimo ampliamento è legittimato dal rilascio di due condoni. I pavimenti sono in cotto ad eccezione dei servizi dove sono in in ceramica e sala ricevimento dove sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno mentre nei servizi cucina sono in alluminio anodizzato. Il locale non è riscaldato, è presente un caminetto ed una predisposizione per stufa a legna/pellet. Per l'acqua calda sanitaria veniva utilizzata una caldaietta. Le utenze sono disattivate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1473, Sub. 6, Categoria D8, Graffato 136/1472

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno dell'art. 8.4 ZONA A3 del PRG. (ALL.18)

Prezzo base d'asta: € 228.355,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.030,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1473, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	251,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione ad eccezione dei locali cantina.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano all'interno di un complesso immobiliare edificato a ridosso della cinta muraria risalente al XIII sec.. L'edificio ha struttura in muratura portante, copertura e solai in legno ad eccezione di un solaio in laterocemento realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione post terremoto. Il tetto è a falde a padiglione, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Oggetto della stima sono un appartamento al piano primo e due locali cantina comunicanti (legnaia). L'accesso all'appartamento avviene da una corte condominiale su cui si affaccia il portoncino di ingresso. Attraverso una scala si raggiunge il primo piano da cui si sviluppa l'appartamento; a destra del pianerottolo troviamo la zona notte mentre a sinistra la zona giorno. La zona giorno è costituita da cucina con terrazzo (costituente porzione di copertura del LOTTO 2), sala, una stanza in fondo con terrazzino e bagno. E' presente un controsoffitto ad altezza 3,00 ml. Nella zona notte si trovano quattro camere da letto, di cui una con bagno esclusivo e distribuite da un disimpegno centrale direttamente areato ed illuminato. All'interno di questo disimpegno è presente una botola con scala retrattile che collega al sottotetto di superficie pari alla zona notte, non abitabile, ma con altezze e caratteristiche idonee per essere utilizzato. I pavimenti sono in cotto e per i bagni in ceramica così come i rivestimenti. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, i serramenti oscuranti sono costituiti da persiane in legno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel ripostiglio della zona notte. L'ingresso alla cantina è garantito al piano terra sia attraverso un portoncino esterno che apre sulla corte condominiale sia da un collegamento interno dal sottoscala. I locali sono costituiti da due ambienti comunicanti di cui solo uno con areazione/illuminazione naturale. Non sono presenti altri impianti oltre a quello per l'illuminazione degli ambienti. L'unità ha la potenzialità di poter essere frazionata, viste le dimensioni degli ambienti, le caratteristiche e la distribuzione centrale del vano scale, si tratta di un intervento che comporta una manutenzione straordinaria di tutta l'unità, impianti compresi, oltre alla possibilità di separare la cantina. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne per i locali cantina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.355,00

Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Piazza dei Partigiani n. 10, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1473, Sub. 6, Categoria D8, Graffato 136/1472	Superficie	483,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in disuso da alcuni anni e necessita di interventi di manutenzione, anche in considerazione della presenza della porzione di copertura in eternit.		



Descrizione:	L'immobile oggetto di stima con accesso da Piazza dei Partigiani è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano, ha destinazione ristorante ma in disuso da qualche anno. Si articola in più ambienti anche a quote di pavimento diverse e le caratteristiche costruttive attestano ampliamenti che lo stesso ha avuto nel tempo e precisamente: 1- ingresso/bar e due sale di ristorazione dislocati nella struttura più antica del corpo principale e presentano caratteristiche peculiari del periodo come solai in legno e laterizio, ampi spessori murari in mattone faccia vista, pavimenti in cotto. Dalla sala centrale, attraverso una botola e scala in ferro si accede ai sotterranei privi di impianti se non per l'illuminazione dei locali; 2- attraverso delle scale in muratura, superando un dislivello di circa 1,00 ml, si arriva ad una terza sala ed ai servizi igienici. Questo ambiente, sempre realizzato in muratura e di epoca più recente, difatti la copertura piana della stessa rappresenta il terrazzo del LOTTO 1; 3- ultimo ampliamento, avvenuto nella corte esclusiva con la realizzazione di una sala per ricevimento con copertura a "capanna" il cui rivestimento superiore risulta essere in "ondulina di cemento" (eternit) probabilmente contenente fibre di amianto e di alcuni locali di servizio quali cucina, dispensa e magazzini. Quest'ultimo ampliamento è legittimato dal rilascio di due condoni. I pavimenti sono in cotto ad eccezione dei servizi dove sono in ceramica e sala ricevimento dove sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno mentre nei servizi cucina sono in alluminio anodizzato. Il locale non è riscaldato, è presente un caminetto ed una predisposizione per stufa a legna/pellet. Per l'acqua calda sanitaria veniva utilizzata una caldaietta. Le utenze sono disattivate.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

