

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Astolfi Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.680,00</b> .....	16



## INCARICO

---

In data 11/11/2022, il sottoscritto Ing. Astolfi Alessio, con studio in Via Trentino, 10 - 60015 - Falconara Marittima (AN), e-mail astolfialessio@libero.it, PEC alessio.astolfi@ingpec.eu, Tel. 3393839976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2022 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 Argignano, 36

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è un edificio facente parte di un aggregato edilizio compreso di due diversi immobili realizzati in epoche diverse e disposti in successione. I diversi fabbricati sono l'uno adiacente all'altro e sotto l'effetto dell'azione sismica interagiscono fra loro. L'edificio oggetto della presente stima è costituito da tre piani fuori terra con gli ingressi al fabbricato disposti su diverse quote vista la caratteristica specifica delle strade che circondano il lotto. Il Garage al piano Terra/seminterrato dal lato Ovest ha un accesso carrabile dalla piazzetta antistante, l'ingresso principale invece è ubicato sul prospetto Nord e per accederci bisogna percorrere un piccolo tratto di strada in salita da Ovest a Est perimetrale al fabbricato sul prospetto Nord che grazie a tale conformazione rende il garage un piano seminterrato. L'ubicazione dell'immobile è nella frazione di Argignano a 8 Km dalla città di Fabriano, sono presenti parcheggi ma i servizi principali come scuole, stazione ferroviaria farmacie sono presenti solo a Fabriano.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile non sono presenti gli esecutati ma i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (non presente ma da quanto riferito dal figlio è intestatario di un contratto di locazione con gli esecutati), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (moglie dell'intestatario del contratto) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio), (vedi contratto di locazione allegato 07).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano, 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

La documentazione catastale risulta interale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art'art. 567 cpc comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina a nord con la strada pubblica comunale a sud con un cortile interno adibito a giardinetto dell'unità abitativa confinante con il prospetto ad est. Ad ovest invece il fabbricato confina con la strada pubblica.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	P.T.
Terrazza	12,70 mq	12,70 mq	0,25	3,17 mq	0,00 m	P.T.
Abitazione	78,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	P.1.



Balcone scoperto	14,50 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	0,00 m	P.1.
Autorimessa	68,00 mq	82,00 mq	0,5	41,00 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>237,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>237,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2000 al 11/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 170, Part. 66, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 67 Rendita € 117,65 Piano S1
Dal 24/02/2000 al 11/10/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 170, Part. 66, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 348,61 Piano T-1
Dal 16/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 170, Part. 66, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 181 mq Rendita € 348,61 Piano T-1
Dal 28/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 170, Part. 66, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 67 Superficie catastale 75 mq Rendita € 117,65 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	170	66	7		A2	3	7,5	181 mq	348,61 €	T-1		
	170	66	4		C6	2	67	75 mq	117,65 €	S1		



## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma cpc

## PATTI

---

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile non sono presenti gli esecutati ma i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (non presente ma da quanto riferito dal figlio è intestatario di un contratto di locazione con gli esecutati), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (moglie dell'intestatario del contratto) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio),(vedi contratto di locazione allegato 07).

## STATO CONSERVATIVO

---

Nel complesso l'edificio si trova in buono stato di conservazione senza evidenti segni di degrado sia delle facciate esterne che della copertura a falda.

L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno buono e non serve nell'immediato nessun intervento manutentivo per la sua funzionalità ed utilizzabilità.

Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli infissi esterni sono in tutto l'appartamento realizzati in legno con vetro doppio, con persiane esterne in legno e soglie in marmo. In un buono stato manutentivo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre i pavimenti del piano terra sono in ceramica di diverse tipologie nei vari vani mentre al secondo piano nel disimpegno e nelle camere è presente il parquet



tranne che nel bagno dove anche lì è presente un pavimento in ceramica. In un buono stato manutentivo. Dal rilievo si evince che tutti e tre i livelli sono dotati di impianto idrico-sanitario, ed elettrico mentre l'impianto termico autonomo è alimentato a GPL ed è ubicato in apposita centrale termica al piano terra/seminterrato adiacente al garage in un compartimento assestante. In un discreto stato manutentivo. I corpi scaldanti dell'impianto termico sono tutti in alluminio e si presentano in buono stato di conservazione. I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili nella relazione fotografica allegato 02. In un buono stato manutentivo. La struttura principale del fabbricato è di tipo misto muratura portante e in c.a. con un pilastro semicentrale al fabbricato, i solai in laterizio, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato e vista la tipologia mista si ipotizza che sia realizzata per la muratura esterna in mattoni pieni a tre/quattro teste, al piano seminterrato è presente un pilastro che verosimilmente arriva fino alla copertura a falde. La struttura si presenta in un buono stato manutentivo. Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole ed esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. In un sufficiente stato manutentivo. Gli impianti sono sottotraccia e le acque nere sono convogliate in un pozzetto prima di essere convogliate nella fognatura comunale. In un buono stato manutentivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/09/2020
- Scadenza contratto: 09/09/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile non sono presenti gli esecutati ma i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (non presente ma da quanto riferito dal figlio è intestatario di un contratto di locazione con gli esecutati), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (moglie dell'intestatario del contratto) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlio), (vedi contratto di locazione allegato 07).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2000	**** Omissis ****	SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		<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 28/04/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PAGLIARECCI MASSIMO	05/05/2010	67334	
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Fabriano aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondario  
Iscritto a Fabriano il 05/05/2010  
Reg. gen. 9554 - Reg. part. 2233  
Importo: € 152.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 152.600,00  
Interessi: € 76.300,00  
Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO  
Data: 05/05/2010  
N° repertorio: 9554  
N° raccolta: 2233

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 27/10/2022  
Reg. gen. 26761 - Reg. part. 17561  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno dell'ART. 16.7 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b - C3c

Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006

Le destinazioni sono previste dall'Art. 16.

Nelle zone individuate con la lettera B solo edifici esistenti con aumento della volumetria (max. 50%);

Gli indici edilizi sono i seguenti :

$IF = SP / SL = 0.45$

$IK = SC / SL = 0.25$

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

DS min.:

a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64;

b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7.00 ml. a 15.00 ml.;

c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza, oltre a ml. 15.00.

$DC = 1/2 ( H + HC )$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.

$DE = 1/2 ( H + HE )$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.

Per quanto concerne la distanza DS min., DC, DE sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formano oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64.

Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B", in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza DS min. potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per DS min. punto a).

Costruzioni accessori: sono consentite nei limiti del 10% (dieci per cento) della Superficie di Piano (SP)



realizzata, fermo restando l'IF=0.45 e l'IK=0.25;

Indice di piantumazione: all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto e, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora.

Inoltre, l'edificio presenta la seguente prescrizione indicata dall'Art 44 delle NTA del PRG:

#### ART. 44 – CENTRI E NUCLEI STORICI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento all'approvazione è stato imposto che alla individuazione dei centri storici debba corrispondere una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR.

L'articolo 27 delle NTA del PPAR prevede che nelle aree della tutela integrale è vietato quanto segue:

ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamenti di quelli esistenti;

gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, salvo quanto previsto dalle L.R. 8/87 e 34/87;

il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, esclusi i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

l'allestimento di impianti, percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP 09/02/1979 n°400;

l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

#### ART. 44.1 – NUCLEI STORICI AGRICOLI

Nell'area individuata come ambito di tutela sono vietati i seguenti interventi:

ogni nuova costruzione;

movimenti di terra che alterino sostanzialmente il profilo del terreno; ogni tipo di discarica compreso anche lo scarico di materiali inerti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Da un esame effettuato presso il Comune di Fabriano si è appurato che non è presente agli atti l'abitabilità/agibilità della concessione originaria, si presume che l'edificio originale sia stato costruito prima della legge n. 765/1967 che non ne obbliga il deposito fino a quel periodo, quindi si presuppone che non sia stata realizzata; L'immobile però ha avuto durante il corso degli anni due importanti ristrutturazioni una nel 1981 con concessione edilizia n. 4365 del 23 giugno 1981 prot n. 4365 del 23/03/1981 e l'altra con DIA n. 38138 del 12/11/99 in entrambe le ristrutturazioni non è stata presentata domanda di rinnovo dell'abitabilità.

### ***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.

Non emergono difformità tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano, 36  
L'immobile è un edificio facente parte di un aggregato edilizio compreso di due diversi immobili realizzati in epoche diverse e disposti in successione. I diversi fabbricati sono l'uno adiacente all'altro e sotto l'effetto dell'azione sismica interagiscono fra loro. L'edificio oggetto della presente stima è costituito da tre piani fuori terra con gli ingressi al fabbricato disposti su diverse quote vista la caratteristica specifica delle strade che circondano il lotto. Il Garage al piano Terra/seminterrato dal lato Ovest ha un accesso carrabile dalla piazzetta antistante, l'ingresso principale invece è ubicato sul prospetto Nord e per accederci bisogna percorrere un piccolo tratto di strada in salita da Ovest a Est perimetrale al fabbricato sul prospetto Nord che grazie a tale conformazione rende il garage un piano seminterrato. L'ubicazione dell'immobile è nella frazione di Argignano a 8 Km dalla città di Fabriano, sono presenti parcheggi ma i servizi principali come scuole, stazione ferroviaria farmacie sono presenti solo a Fabriano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 66, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 170, Part. 66, Sub. 4, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 142.680,00

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, cioè, ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza.

#### Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto.

#### Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato.

- OMI (2022) - Semestre 2; Tipologia Abitazioni di tipo civili; Stato conservativo Normale; (vedi allegato 06) Valore minimo 425,00 €/mq - Valore massimo 630,00 €/mq.
- Indagine di mercato Valore minimo 320,00 €/mq - Valore massimo 1000,00 €/mq.

Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro principale della città di Fabriano, l'età, la tipologia del fabbricato, del normale stato di conservazione dell'appartamento e del normale stato di conservazione del fabbricato esterno, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, appare equo adottare applicare il valore di €/mq 600,00 al metro quadro di superficie virtuale.

Considerando il valore di mercato finale del bene ottenuto e andando a detrarre le spese a carico dell'acquirente per la regolarizzazione catastale e urbanistica che nel nostro caso è uguale a 0,00 (zero) iva esclusa otteniamo:

**VALORE DI MERCATO DEL BENE = 142.680,00 €**

**SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale):**

**= €. 0,00**

**NE CONSEGUE CHE IL VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL "LOTTO UNICO" È PARI A:**

**€. 142.680,00 - € 00,00 € = €. 142.680,00 (diconsi euro Centoquarantaduemilaseicentottanta/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Argignano, 36	237,80 mq	600,00 €/mq	€ 142.680,00	100,00%	€ 142.680,00
				Valore di stima:	€ 142.680,00

Valore di stima: € 142.680,00

**Valore finale di stima: € 142.680,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolare da segnalare

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.

Falconara Marittima, li 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Astolfi Alessio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure mappa e planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Atti concessioni edilizie Comunali (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Interrogazione Agenzia delle entrate valori OMI (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - RR Comunicazione perizia alle parti (Aggiornamento al 25/09/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano, 36

L'immobile è un edificio facente parte di un aggregato edilizio compreso di due diversi immobili realizzati in epoche diverse e disposti in successione. I diversi fabbricati sono l'uno adiacente all'altro e sotto l'effetto dell'azione sismica interagiscono fra loro. L'edificio oggetto della presente stima è costituito da tre piani fuori terra con gli ingressi al fabbricato disposti su diverse quote vista la caratteristica specifica delle strade che circondano il lotto. Il Garage al piano Terra/seminterrato dal lato Ovest ha un accesso carrabile dalla piazzetta antistante, l'ingresso principale invece è ubicato sul prospetto Nord e per accederci bisogna percorrere un piccolo tratto di strada in salita da Ovest a Est perimetrale al fabbricato sul prospetto Nord che grazie a tale conformazione rende il garage un piano seminterrato. L'ubicazione dell'immobile è nella frazione di Argignano a 8 Km dalla città di Fabriano, sono presenti parcheggi ma i servizi principali come scuole, stazione ferroviaria farmacie sono presenti solo a Fabriano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 66, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 170, Part. 66, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade all'interno dell'ART. 16.7 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b - C3c Norma in salvaguardia a seguito di DCC n. 92 del 27/07/2006 Le destinazioni sono previste dall'Art. 16. Nelle zone individuate con la lettera B solo edifici esistenti con aumento della volumetria (max. 50%); Gli indici edilizi sono i seguenti :  $IF = SP / SL = 0.45$   $IK = SC / SL = 0.25$   $SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle  $DS \text{ min.}$ : a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64; b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7.00 ml. a 15.00 ml.; c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza, oltre a ml. 15.00.  $DC = 1/2 ( H + HC )$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito.  $DE = 1/2 ( H + HE )$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml., salvo il caso di costruzione a confine dei muri di contenimento del terreno in sito. Per quanto concerne la distanza  $DS \text{ min.}$ ,  $DC$ ,  $DE$  sono ammessi valori minori di quelli sopra indicati per gli edifici ricadenti in aree che formano oggetto di Piani Particolareggiati, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, di Piani di Recupero, di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, purché nel rispetto di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 ed al punto C.3 del D.M. 3/3/1975 in applicazione della L. 2/2/1974 n. 64. Per gli edifici ricadenti nelle zone territoriali omogenee di tipo "B", in assenza degli strumenti attuativi sopra indicati, la distanza  $DS \text{ min.}$  potrà, su parere conforme della Commissione Edilizia, raggiungere valori inferiori a quelli indicati per rispettare gli allineamenti con edifici preesistenti e circostanti nel rispetto delle disposizioni di legge sopra richiamate per  $DS \text{ min.}$  punto a). Costruzioni accessori: sono consentite nei limiti del 10% (dieci per cento) della Superficie di Piano (SP) realizzata, fermo restando  $IF=0.45$  e  $IK=0.25$ ; Indice di piantumazione: all'atto della concessione edilizia, su parere conforme della Commissione edilizia, verranno precisati il numero e l'essenza delle alberature di alto fusto e, eventualmente, la loro posizione della loro messa a dimora. Inoltre, l'edificio presenta la seguente prescrizione indicata dall'Art 44 delle NTA del PRG: ART. 44 - CENTRI E NUCLEI STORICI. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento all'approvazione è stato imposto che alla individuazione dei centri storici debba corrispondere una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR. L'articolo 27 delle NTA del PPAR prevede che nelle aree della tutela integrale è vietato quanto segue: ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamenti di quelli esistenti; gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione,



trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricolo, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, salvo quanto previsto dalle L.R. 8/87 e 34/87; il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, esclusi i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; l'allestimento di impianti, percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati: l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP 09/02/1979n°400; l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. ART. 44.1 - NUCLEI STORICI AGRICOLI. Nell'area individuata come ambito di tutela sono vietati i seguenti interventi: ogni nuova costruzione; movimenti di terra che alterino sostanzialmente il profilo del terreno; ogni tipo di discarica compreso anche lo scarico di materiali inerti.

**Prezzo base d'asta: € 142.680,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2022 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.680,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Frazione Argignano, 36		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 66, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 170, Part. 66, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	237,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso l'edificio si trova in buono stato di conservazione senza evidenti segni di degrado sia delle facciate esterne che della copertura a falda. L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno buono e non serve nell'immediato nessun intervento manutentivo per la sua funzionalità ed utilizzabilità. Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è un edificio facente parte di un aggregato edilizio compreso di due diversi immobili realizzati in epoche diverse e disposti in successione. I diversi fabbricati sono l'uno adiacente all'altro e sotto l'effetto dell'azione sismica interagiscono fra loro. L'edificio oggetto della presente stima è costituito da tre piani fuori terra con gli ingressi al fabbricato disposti su diverse quote vista la caratteristica specifica delle strade che circondano il lotto. Il Garage al piano Terra/seminterrato dal lato Ovest ha un accesso carrabile dalla piazzetta antistante, l'ingresso principale invece è ubicato sul prospetto Nord e per accederci bisogna percorrere un piccolo tratto di strada in salita da Ovest a Est perimetrale al fabbricato sul prospetto Nord che grazie a tale conformazione rende il garage un piano seminterrato. L'ubicazione dell'immobile è nella frazione di Argignano a 8 Km dalla città di Fabriano, sono presenti parcheggi ma i servizi principali come scuole, stazione ferroviaria farmacie sono presenti solo a Fabriano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

