
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucarini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT.....	11
Stato di occupazione	11



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT.....	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Ing. Lucarini Giuseppe, con studio in C.so Giovanni Amendola n°44 - 60123 - Ancona (AN), email giuseppe.lucarini@studiolucarini.it, PEC giuseppe.lucarini@ingpec.eu, Tel. 07156742, Fax 071 206 059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2023 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) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P (Coord. Geografiche: 43.337099 - 12.900781)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70, , con cantina al piano terra. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova di fronte, a destra per chi sale le scale condominiali. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. L'appartamento è costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, una camera, un bagno. Facilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Giuseppe Cinelli

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Porzione di fabbricato urbano, costituita da un magazzino, al piano terra, nello spigolo Nord-Ovest della palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70. L'accesso al locale, avviene dalla porta di accesso al piano terra, della cantina del Bene 1, prima porta a destra per chi accede all'androne condominiale. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. Il magazzino è costituito da un unico ambiente con il Bene 1, cantina al PT, situazione non legittima. Facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Giuseppe Cinelli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

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) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

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 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

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) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

Confini da nord ed in senso orario: confina con affaccio pubblica via, immobile distinto al**** Omissis ****, Il Vicolo di Via Fratti, immobile distinte al **** Omissis ****, salvi altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Confini da nord ed in senso orario: confina con pubblica via, vano scala condominiale, Bene 1 oggetto di perizia, salvi altri e più esatti confini.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,40 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	1P
Cantina	26,00 mq	40,70 mq	0,20	8,14 mq	2,40 m	PT
Totale superficie convenzionale:				78,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	8,60 mq	11,04 mq	1	11,04 mq	2,40 m	PT
Totale superficie convenzionale:				11,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	755	4		A4	7	4	78 mq	202,45 €	PT-PI	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento al piano primo del Bene 1, rappresenta lo stato dei luoghi e coincide con la planimetria catastale.

La cantina del Bene 1, al piano terra, non c'è corrispondenza catastale, la cantina confina con il Bene 2, la parete che li separava non c'è, in realtà sono un unico ambiente, i locali, non vengono utilizzati come cantina o come magazzino, ma è stato creato un mini appartamento, con una camera ed un bagno e un angolo cottura, la porta che da sulla via sul prospetto Nord, del Bene 2, è stata trasformata in finestra, la porta di accesso al Bene 2, sull'androne condominiale è stata chiusa e si accede dalla porta del Bene 1, questa situazione non è legittimata da nessuna pratica edilizia, e con un'altezza del piano, 2,40m, non a regola per la civile abitazione.

Andrà ripristinato lo stato presunto legittimato

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	754	5		C2	4	9	12 mq	9,3 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento al piano primo del Bene 1, rappresenta lo stato dei luoghi e coincide con la planimetria catastale.

La cantina del Bene 1, al piano terra, no, diversa distribuzione interna degli spazi, la cantina confina con il Bene 2, la parete che li separava non c'è, in realtà sono un unico ambiente, i locali, non vengono utilizzati come cantina o come magazzino, ma è stato creato un mini appartamento, con una camera ed un bagno e un angolo cottura, la porta che da sulla via sul prospetto Nord, del Bene 2, è stata trasformata in finestra, la porta di accesso al Bene 2 sull'androne condominiale è stata chiusa, e si accede dalla porta del Bene 1, questa situazione non è legittimata da nessuna pratica edilizia, e con un'altezza del piano, 2,40m, non a regola per la civile abitazione. Andrà ripristinato lo stato presunto legittimato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P



L'appartamento al piano primo del Bene 1, rappresenta lo stato dei luoghi e coincide con la planimetria catastale.

La cantina del Bene 1, al piano terra, che confina con il Bene 2, no, la parete che li separava non c'è, in realtà sono un unico ambiente, non vengono utilizzati come cantina o come magazzino, ma è stato creato un mini appartamento, con una camera ed un bagno e un angolo cottura, la porta che da sulla via sul prospetto Nord, del Bene 2, è stata trasformata in finestra, la porta di accesso al Bene 2 sull'androne condominiale è stata chiusa e si accede dalla porta del Bene 1, questa situazione non è legittimata da nessuna pratica edilizia, e con un'altezza del piano, 2,40m, non a regola per la civile abitazione.

L'utilizzo che dovrà essere fatto di quegli ambienti è magazzino e cantina, ripristinando lo stato presunto legittimato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Nella cantina del Bene 1, al piano terra, che confina con il Bene 2, magazzino, la parete che li separava non c'è, in realtà sono un unico ambiente, non vengono utilizzati come cantina o come magazzino, ma è stato creato un mini appartamento, con una camera ed un bagno e un angolo cottura, la porta che affaccia sulla via sul prospetto Nord, del Bene 2, è stata trasformata in finestra, la porta di accesso al Bene 2 sull'androne condominiale è stata chiusa e si accede dalla porta del Bene 1, questa situazione non è legittimata da nessuna pratica edilizia, e con un'altezza del piano, 2,40m, non a regola per la civile abitazione. Andrà ripristinato lo stato presunto legittimato. L'utilizzo che dovrà essere fatto di quegli ambienti è magazzino e cantina.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita negli anni antecedenti il 1939, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di bassa qualità. Segnalo presenza di umidità su soffitti e le pareti e la presenza di alcune filature non critiche per la pubblica incolumità, sempre su soffitti e pareti. Esternamente il fabbricato, in cui è inserita l'unità de qua, andrebbe sottoposto a manutenzione, essenzialmente opere da pittore. Gli infissi sono con vetri singoli, vetusti e in pessime condizioni, spesso rotti e/o mancanti. L'impianto termico è autonomo, non sottoposto a manutenzione da tempo, vetusto, danneggiato, e non possibile verificare se funzionante causa mancanza di allacci alle pubbliche utenze.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita negli anni antecedenti il 1939, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, le pareti sono ammalorate, gli infissi sono con vetri singoli, vetusti. Esternamente il fabbricato, in cui è inserito il locale, oggetto di perizia andrebbe sottoposto a manutenzione, essenzialmente opere da pittore.
Non ci sono documenti che certificano l'impianto elettrico, unico presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P



Edificio tre piani fuori terra, in muratura portante, solai in legno, infissi vetro singolo, vetusti.
Cantina al piano terra,
L'immobile non è dotato di ascensore
Non ci sono certificazioni degli impianti, che risultano vetusti e non mantenuti da tempo, no allacci delle utenze.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Edificio tre piani fuori terra, in muratura portante, solai in legno, infissi vetro singolo, vetusti.
L'immobile non è dotato di ascensore
Non ci sono certificazioni dell' impianto, che risulta vetusto e non mantenuto da tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

L'immobile dovrebbe essere occupato dall'esecutato, che però risulta irreperibile, il custode ha dovuto fare l'accesso forzoso per poter avere accesso all'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

L'immobile dovrebbe essere occupato dall'esecutato, che però risulta irreperibile, il custode ha dovuto fare l'accesso forzoso per poter avere accesso all'immobile oggetto di perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Allegato 6 - Ispezione Ipotecaria, non ci sono aggiornamenti dalla data della relazione notarile ad oggi.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Allegato 6 - Ispezione Ipotecaria, non ci sono aggiornamenti dalla data della relazione notarile ad oggi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT - 1°P

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Edificio antecedente il 01 settembre 1967, come anche dichiarato nell'atto di compravendita del 2007, purtroppo in Comune non è stata reperita nessuna documentazione che legittimi l'immobile, che dovrebbe essere degli anni antecedente il 1939, la planimetria catastale ultima agli atti è del 2000.

In Comune, parlando anche con il responsabile dell'accesso agli atti, non hanno reperito, con i dati in possesso, nessuna pratica edilizia, allego documento del Comune, attestante quanto sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A FABRIANO (AN) - VIA FRATTI N°70, PIANO PT

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Edificio antecedente il 01 settembre 1967, come anche dichiarato nell'atto di compravendita del 2007. Purtroppo in Comune non è stata reperita nessuna documentazione che legittimi l'immobile, che dovrebbe essere degli anni antecedente il 1939, la planimetria catastale ultima agli atti è del 2000.



In Comune, parlando anche con il responsabile dell'accesso agli atti, non hanno reperito con i dati in possesso nessuna pratica edilizia, allego documento del Comune.

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70, , con cantina al piano terra. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova di fronte, a destra per chi sale le scale condominiali. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. L'appartamento è costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, una camera, un bagno. Facilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 755, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.698,00
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. La palazzina è in centro storico, zona tranquilla, servita da infrastrutture e servizi, facilmente raggiungibile a piedi farmacie, Chiese, negozi supermercati, l'Ospedale è a pochi chilometri. L'appartamento è modesto, da sottoporre a manutenzione, ma ben distribuito internamente, soffitti alti, luminoso, servito da ampia cantina al piano terra.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un magazzino, al piano terra, nello spigolo Nord-Ovest della palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70. L'accesso al locale, avviene dalla porta di accesso al piano terra, della cantina del Bene 1, prima porta a destra per chi accede all'androne condominiale. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. Il magazzino è costituito da un unico ambiente con il Bene 1, cantina al PT, situazione non legittima. Facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 754, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.728,00
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. La palazzina è in centro storico, zona tranquilla, servita da infrastrutture e servizi, facilmente raggiungibile a piedi farmacie, Chiese, negozi supermercati, l'Ospedale è a pochi chilometri. Il locale è piccolo, ma confina con il Bene1 , in particolare con la cantina, tutto il piano terra sarebbe di un unico proprietario, e diventerebbe un ambiente importante e comodo da utilizzare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P	78,14 mq	700,00 €/mq	€ 54.698,00	100,00%	€ 54.698,00
Bene N° 2 - Magazzino Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT	11,04 mq	700,00 €/mq	€ 7.728,00	100,00%	€ 7.728,00
				Valore di stima:	€ 62.426,00

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 18/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucarini Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70, , con cantina al piano terra. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova di fronte, a destra per chi sale le scale condominiali. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. L'appartamento è costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, una camera, un bagno. Facilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 755, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un magazzino, al piano terra, nello spigolo Nord-Ovest della palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70. L'accesso al locale, avviene dalla porta di accesso al piano terra, della cantina del Bene 1, prima porta a destra per chi accede all'androne condominiale. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. Il magazzino è costituito da un unico ambiente con il Bene 1, cantina al PT, situazione non legittima. Facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 754, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT - 1°P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 755, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	78,14 mq
Stato conservativo:	La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita negli anni antecedenti il 1939, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di bassa qualità. Segnalo presenza di umidità su soffitti e le pareti e la presenza di alcune filature non critiche per la pubblica incolumità, sempre su soffitti e pareti. Esternamente il fabbricato, in cui è inserita l'unità de qua, andrebbe sottoposto a manutenzione, essenzialmente opere da pittore. Gli infissi sono con vetri singoli, vetusti e in pessime condizioni, spesso rotti e/o mancanti. L'impianto termico è autonomo, non sottoposto a manutenzione da tempo, vetusto, danneggiato, e non possibile verificare se funzionante causa mancanza di allacci alle pubbliche utenze.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano primo, occupante l'intero piano di una palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70, , con cantina al piano terra. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova di fronte, a destra per chi sale le scale condominiali. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. L'appartamento è costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, una camera, un bagno. Facilità di parcheggio lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile dovrebbe essere occupato dall'esecutato, che però risulta irreperibile, il custode ha dovuto fare l'accesso forzoso per poter avere accesso all'immobile oggetto di perizia.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Via Fratti n°70, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 754, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	11,04 mq
Stato conservativo:	La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita negli anni antecedenti il 1939, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, le pareti sono ammalorate, gli infissi sono con vetri singoli, vetusti. Esternamente il fabbricato, in cui è inserito il locale, oggetto di perizia andrebbe sottoposto a manutenzione, essenzialmente opere da pittore. Non ci sono documenti che certificano l'impianto elettrico, unico presente.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato urbano, costituita da un magazzino, al piano terra, nello spigolo Nord-Ovest della palazzina bifamiliare, sita a Fabriano (An), Via Fratti n°70. L'accesso al locale, avviene dalla porta di accesso al piano terra, della cantina del Bene 1, prima porta a destra per chi accede all'androne condominiale. Il portone condominiale è sul prospetto Nord del palazzo a cui si accede dalla pubblica via. Il magazzino è costituito da un unico ambiente con il Bene 1, cantina al PT, situazione non legittima. Facilità di parcheggio, esternamente alla proprietà, lungo le vie comunali, la zona è completa di servizi ed		



	infrastrutture, tranquilla ; il quartiere è nel centro storico di Fabriano. Tutti i servizi facilmente raggiungibili anche a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile dovrebbe essere occupato dall'esecutato, che però risulta irreperibile, il custode ha dovuto fare l'accesso forzoso per poter avere accesso all'immobile oggetto di perizia.

