
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernacchia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto 1	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E.....	10
Lotto 1	10

INCARICO

All'udienza del 06/04/2022, il sottoscritto Geom. Bernacchia Alessandro, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email bernacchiaalessandro@gmail.com, PEC alessandro.bernacchia@geopec.it, Tel. 071 204196, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1

DESCRIZIONE

Trattasi di casa cielo terra di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, addossata ad un lato, ubicata in una piccola frazione di Fabriano. La casa ha vista panoramica ed è dotata di corte comune esterna dove parcheggiare e svolgere attività all'aperto, oltre alla casa vi sono due piccole particelle di terreno agricolo della superficie complessiva di 194 metri quadrati

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1

TITOLARITÀ

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

- *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La casa in questione cielo terra disposta su tre piani fuori terra confina ad est con altro immobile di altra proprietà addossato ad un lato, mentre gli altri tre lati sono liberi e confinano con corte comune.

Il terreno invece confina con altre particelle agricole di altra proprietà censite al foglio 116 di Fabriano n°385,384,998,659

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,18 mq	94,51 mq	1,00	94,51 mq	2,83 m	T,1
Cantina	52,97 mq	60,92 mq	0,30	12,18 mq	2,33 m	S1
Soffitta	48,08 mq	55,29 mq	0,15	8,29 mq	0,84 m	SOTTOTETTO
Terreno agricolo	94,00 mq	94,00 mq	0,00	0,21 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	100,00 mq	100,00 mq	0,00	0,22 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'abitazione l'altezza attribuita è la media tra i due piani; per la cantina è la media tra i tre ambienti che presentano altezze differenti, mentre per la soffitta è la media tra le tre altezze del colmo e delle due gronde

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	116	55	3		A3	6	6.5	139 mq	486,76 €	S1,T,1	particella 56 sub. 5

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
116	52				Seminativo arborato	4	000094 mq	0,17 €	0,15 €	
116	594				Seminativo arborato	4	000100 mq	0,18 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato dei luoghi. Nello specifico non è stato accatastato il sottotetto che ha un'altezza al colmo di 1,85 metri; al piano terra è stato demolito per la parte alta il muro che delimita la cucina dal corridoio di ingresso ed è stata eliminata la porta di accesso alla stessa cucina; al piano sottostrada risulta una diversa distribuzione degli spazi interni. È stata creata una apertura di comunicazione tra la cantina retro ed il locale sgombero avanti; nel vano chiamato cantina dell'attuale planimetria agli atti, è stata realizzata una stanza uso cantina ed un bagno con disimpegno tra cantina e bagno. La grande porta di accesso, dall'esterno, alla cantina retro, è stata parzialmente tamponata per realizzare due finestre. Vedere foto e tavola catastale con indicate le difformità urbanistico-catastali riscontrate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio in muratura portante e solai in latero cemento, il tetto è a capanna. Tale fabbricato ha subito danni a seguito del terremoto del 1997 di Marche ed Umbria. A seguito di tale avvenimento è stato presentato progetto di riparazione danni e miglioramento sismico dell'edificio e sono stati eseguiti i lavori. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Comune di FABRIANO (AN)
 Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 116 - Particella 55 - Subalterno 3

Periodo da ispezionare: dal 28/07/2002 al 28/07/2022

1. TRASCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 8886

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 428/2013 del 21/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 30/12/2021 - Registro Particolare 4177 Registro Generale 32154

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2835 del 01/10/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2821 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 2001

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 176 del 19/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

Per il terreno agricolo le formalità sono le seguenti

Immobile : Comune di FABRIANO (AN)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 116 - Particella 52 E 594

Periodo da ispezionare: dal 28/07/2002 al 28/07/2022

1. ISCRIZIONE del 30/12/2021 - Registro Particolare 4177 Registro Generale 32154

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2835 del 01/10/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2821 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 2001

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 176 del 19/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Autorizzazione edilizia 23160 del 10/12/1998 per opere di restauro e risanamento conservativo a seguito del terremoto

Marche Umbria del 1997;

- Domanda contributo Sisma prot. 31699 del 12/12/1997;

- Deposito strutturale 1287/434/042017/8 del 27/11/1998 per riparazione danni e miglioramento sismico DCD 121/97;

- Variante all'autorizzazione 23160 del 10/12/1998 prot. 36969 del 04/11/1999;

- deposito strutturale a seguito di variante prot. 10005/1846/04201718 del 11/11/1999;

- certificato di raggiunta piena agibilità ed abitabilità n. 18955 del 23/08/2000;
- Certificato conformità prot. 18955 del 11/09/2000

Dalla comparazione degli elaborati grafici di progetto presi presso l'ufficio urbanistica di Fabriano, La planimetria catastale agli atti dell'immobile e lo stato dei luoghi sono emerse difformità urbanistico-catastali. Nello specifico al piano terra è stato demolito, per la parte alta, il muro che delimita la cucina dal corridoio di ingresso ed è stata eliminata la porta di accesso alla stessa cucina; al piano sottostada risulta una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stata creata una apertura di comunicazione, nel muro portante di spina, tra la cantina retro ed il locale sgombero avanti; nel vano chiamato cantina dell'attuale planimetria agli atti, è stata realizzata una stanza uso cantina ed un bagno con disimpegno tra cantina e bagno. La grande porta di accesso dall'esterno, alla cantina retro, esistente in passato è stata parzialmente tamponata per realizzare due finestre. Vedere foto e tavola catastale con indicate le difformità urbanistico-catastali riscontrate. Per tali riscontri andrebbe presentata una sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 con conseguente presentazione di sanatoria strutturale all'Ufficio Sisma della Regione Marche per abuso edilizio realizzato sulla struttura portante della casa, senza la necessaria autorizzazione preventiva. Per ultimo si dovrà provvedere a presentare una denuncia di variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

fabbricato cielo terra disposto su tre piani senza condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1
Trattasi di casa cielo terra di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, addossata ad un lato, ubicata in una piccola frazione di Fabriano. La casa ha vista panoramica ed è dotata di corte comune esterna dove parcheggiare e svolgere attività all'aperto, oltre alla casa vi sono due piccole particelle di terreno agricolo della superficie complessiva di 194 metri quadrati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3, Graffato particella 56 sub. 5 al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 52, Qualità Seminativo arborato - Fg. 116, Part. 594, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.787,00
Per l'ottenimento del valore unitario di stima si è svolta una ricerca di mercato nella zona di edifici simili, considerando che nella zona ci sono diversi immobili in vendita dai quali ho desunto il prezzo al metro quadrato del cespite oggetto di esecuzione che si presenta in mediocre stato di conservazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1	115,41 mq	700,00 €/mq	€ 80.787,00	100,00%	€ 80.787,00
				Valore di stima:	€ 80.787,00

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 02/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernacchia Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 1 (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 2 Foto - foto (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure ipotecarie (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ape (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - tavola catastale con indicate difformità urbanistico-catastali riscontrate (Aggiornamento al 28/07/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1
Trattasi di casa cielo terra di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, addossata ad un lato, ubicata in una piccola frazione di Fabriano. La casa ha vista panoramica ed è dotata di corte comune esterna dove parcheggiare e svolgere attività all'aperto, oltre alla casa vi sono due piccole particelle di terreno agricolo della superficie complessiva di 194 metri quadrati
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3, Graffato particella 56 sub. 5 al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 52, Qualità Seminativo arborato - Fg. 116, Part. 594, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - FRAZIONE MELANO 27, piano S1,T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 116, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3, Graffato particella 56 sub. 5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 116, Part. 52, Qualità Seminativo arborato - Fg. 116, Part. 594, Qualità Seminativo arborato	Superficie	115,41 mq
Descrizione:	Trattasi di casa cielo terra di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra, addossata ad un lato, ubicata in una piccola frazione di Fabriano. La casa ha vista panoramica ed è dotata di corte comune esterna dove parcheggiare e svolgere attività all'aperto, oltre alla casa vi sono due piccole particelle di terreno agricolo della superficie complessiva di 194 metri quadrati		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato ██████████		