
TRIBUNALE DI ANCONA

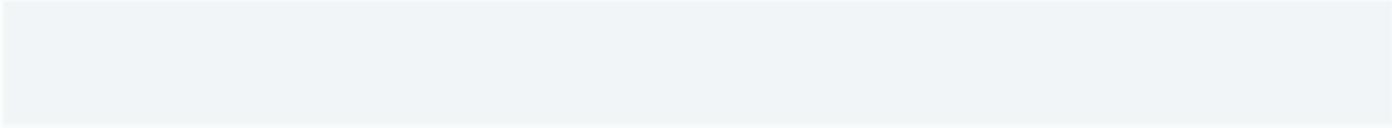
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 61/2007



e

Fallimento 58/2007



Perizia del C.T.U. Ing. Alfredo Lorenzetti

Curatore Avv. Renzo Giantomassi

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 6, 7 - Garage ubicati a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/P.....	11
Bene N° 4 - laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	12
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	12
Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	13
Bene N° 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	13
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	14
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	14
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	15

Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	15
Bene N° 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	15
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	16
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	18
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	19
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	20
Bene N° 6 - Garage ubicat0 a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	22
Bene N° 7 - Garage ubicat0 a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	23
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	23
Stato conservativo.....	24
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	24
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	24
Bene N° 6 , 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	25
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	27
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	28
Bene N° 6, 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	29
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	29
Stato di occupazione.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	34
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	39
Bene N° 6, 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	42
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p	44

Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	54
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	54
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	58
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	61
Bene N° 6, 7 - Garage ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	63
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/p.....	64
Lotto 2.....	65
Descrizione.....	66
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo SECONDO Sant’Agata 9.....	66
Titolarità.....	66
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo secondo Sant’Agata 9.....	66
Confini.....	66
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo SECONDO Sant’Agata 9.....	66
Consistenza.....	66
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo SECONDO Sant’Agata 9.....	66
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo SECONDO Sant’Agata 9.....	67
Dati Catastali.....	67
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo Sant’Agata 9.....	67
Stato conservativo.....	68
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo Sant’Agata 9.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo Sant’Agata 9.....	68
Stato di occupazione.....	69
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo Sant’Agata 9.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	69
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo Sant’Agata 9.....	69
Regolarità edilizia.....	71
Bene N° 9 – Appartamento sito a Fabriano (AN) – Vicolo Sant’Agata 9.....	71
Stima / Formazione lotti.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	83
Riepilogo bando d'asta.....	86
Lotto 1	86

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Alfredo Lorenzetti, con studio in via Le Conce 28 - 60044 - Fabriano (AN), email studio.lorenzetti@fastwebnet.it, PEC alfredo.lorenzetti@ingpec.eu, Tel. 0732.627087, è stato nominato stimatore dei beni immobili dal curatore della procedura Avv. Renzo Giantomassi.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Laboratorio sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 2 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 3 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 4 - Laboratorio sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 5 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 6 e 7 - Garage siti a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 8 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P - (Coord. Geografiche: 43°20'16.9"N 12°52'07.3"E)

Bene N° 9 - Appartamento sito a Fabriano (AN) vicolo II Sant'Agata n. 9 - (Coord. Geografiche: 43°20'19.9"N 12°45'26.3"E).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Laboratorio sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P;

Bene N° 2 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P;

Bene N° 3 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P;

Bene N° 4 - Laboratorio sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P;

Bene N° 5 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P;

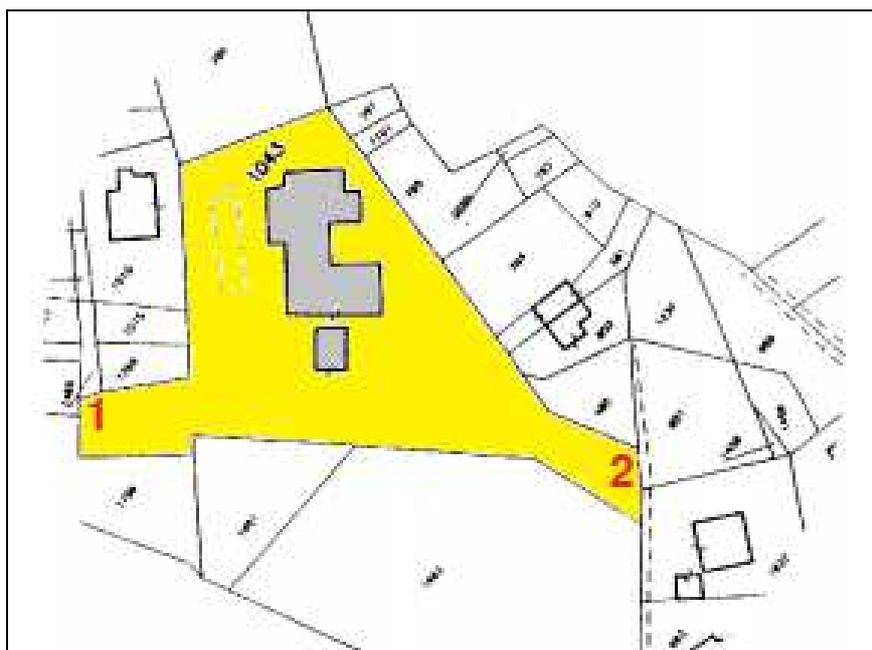
Bene N° 6 e 7 – Garage siti a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P;

Bene N° 8 - Appartamento sito a Fabriano (AN) frazione Marischio, via Serramaggio 90/P.

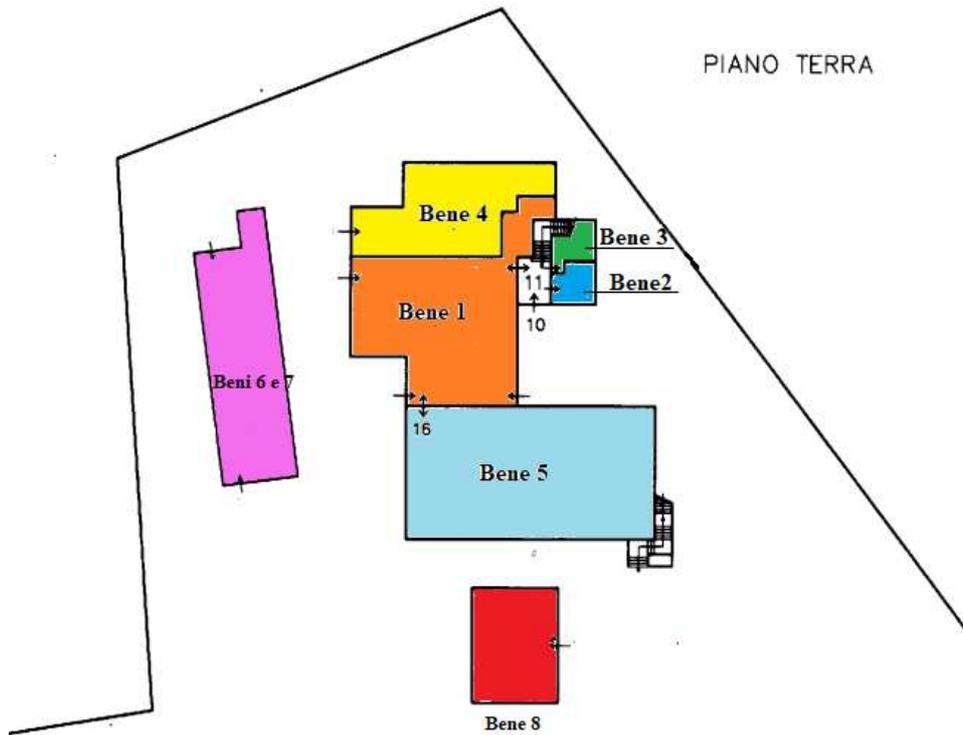
DESCRIZIONE

I beni descritti nel presente lotto (dal n. 1 al n. 8) sono tutti ubicati nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo . I beni sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in su tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile.

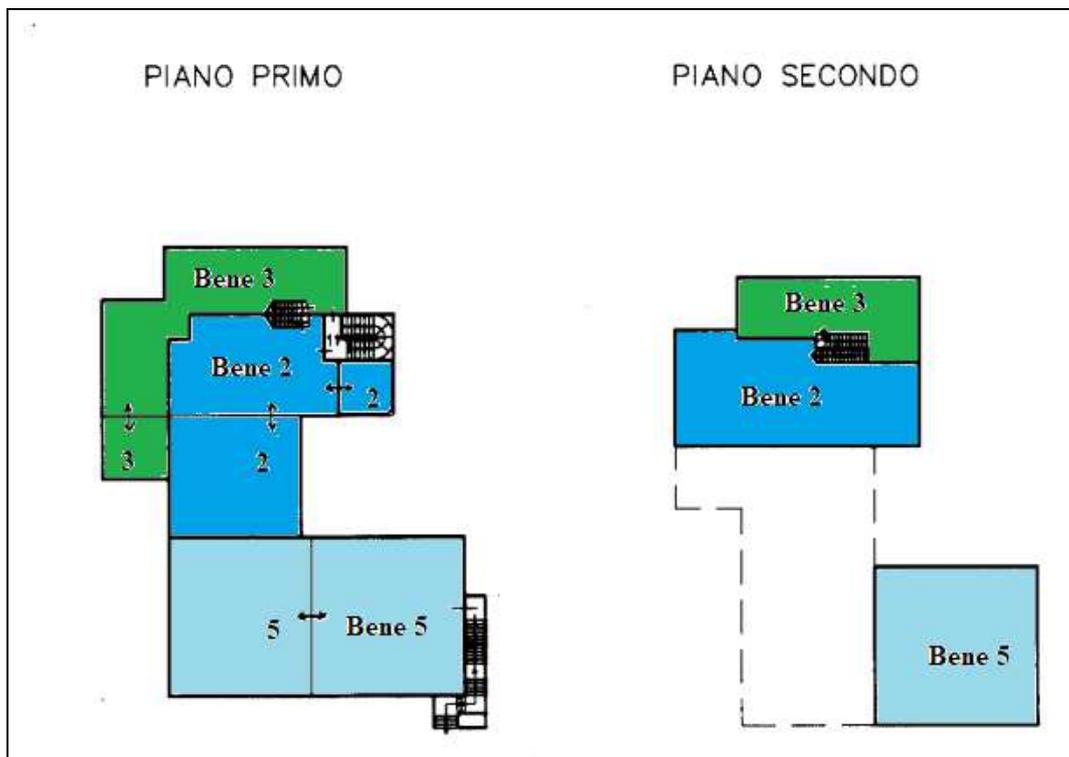
Si riporta di seguito l'estratto di mappa con i due accessi carrabili al lotto e l'elaborato planimetrico con la distribuzione degli immobili che saranno in seguito descritti.



Estratto di mappa del Lotto con gli ingressi carrabili indicati in rosso.



Elaborato planimetrico con gli immobili situati al piano terra



Elaborato planimetrico con gli immobili situati al piano primo.

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Laboratorio industriale situato al piano terra, nella parte centrale dell'immobile principale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'appartamento è situato al piano primo e secondo dell'immobile principale, con ingresso sul prospetto posteriore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'appartamento è situato al piano primo e secondo dell'immobile principale, con ingresso sul prospetto posteriore.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Laboratorio industriale situato al piano terra dell'immobile principale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'appartamento si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo dell'immobile principale.

BENE N° 6, 7 - GARAGE UBIcati A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

I garage sono situati al piano seminterrato dell'immobile disposto alla sinistra di quello principale

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'appartamento si sviluppa su un unico piano (piano terra) dell'immobile situato al lato di quello principale.

TITOLARITÀ

Tutti i beni appartenenti al presente Lotto 1, dal n. 1 al n. 7, appartengono ai seguenti debitori:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
[redacted]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- LORI GIANCARLO (Proprietà 1/2).
- PIERSIMONI FIORELLA (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è libero su due lati, su un lato confina con il bene n. 4 e sull'altro con il bene n. 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è libero su due lati mentre sugli altri confina con il bene n. 3.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è libero su due lati mentre sugli altri confina con il bene n. 2.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è libero su due lati e sugli altri confina con il bene n. 1.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è libero su tre lati e su uno confina con il bene n. 1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'autorimessa è libera su tre lati mentre nel quarto confina con il garage identificato nel bene n. 7

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'autorimessa è libera su tre lati mentre nel quarto confina con il garage identificato nel bene n. 6

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'appartamento è libero su tutti i lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

*	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	186,6 mq	201,7 mq	1,00	201,70 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				≅ 202 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,50 mq	14,05 mq	0,25	3,51 mq	4,00 m	Terra
Appartamento	81,22 mq	92,31 mq	1	92,31 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	68,86 mq	78,07 mq	0,5	69,58 mq	2,20 m (Altezza media)	Secondo
Soffitta non abitabile	49,47 mq	61,09 mq	0,25	15,27 mq	altezza media inferiore ad 2,20 m	Secondo

Terrazza	91,2 mq	91,2 mq	0,30 - 0,10 *	14 mq		
Terrazza	13,89 mq	16,10 mq	0,30	4,8 mq		Primo
Posto auto	43,33 mq	49,50 mq	0,50	24,75 mq	3,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				≅ 193,60 mq		

* Il coefficiente di omogeneizzazione si considera nella misura del 30% per superfici fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,61 mq	16,9 mq	0,25	4,20 mq	4,00 m	Terra
Appartamento	100,35 mq	120,70 mq	1	120,70 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	38,8 mq	48,10 mq	0,5	24,05 mq	2,20 m (Altezza media)	Secondo
Soffitta non abitabile	17,8 mq	22,60 mq	0,25	5,70 mq	altezza media inferiore ad 2,20 ml	Secondo
Terrazza	23,63 mq	25,35 mq	0,30	7,60 mq		
Terrazza	11,00 mq	12,13 mq	0,30	3,60 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				≅ 166 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	99,72 mq	113 mq	1	113 mq	3,83 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				113 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina	66 mq	77,8 mq	1	77,80 mq	3,40 m	Terra
Sala hobby	45 mq	50,8 mq	1	50,80 mq	4,00 m	Terra
Centrale termica	8,8 mq	11 mq	0,50	5,50 mq	4,00 m	Terra
Appartamento	112,40 mq	129,5 mq	1	129,5 mq	3,15 m	Terra
Appartamento	115,7 mq	138,2 mq	1	138,2 mq	2,95 m	Primo
Soffitta	44,2 mq	52,2 mq	0,5	26,1 mq	2,20 m (Altezza media)	Secondo
Soffitta non abitabile	70,4 mq	87,6 mq	0,25	21,90 mq	altezza media inferiore ad 2,20 ml	Secondo
Balcone	7,7 mq	9,1 mq	0,30	2,74 mq		Primo

Terrazza	124 mq	129,50 mq	0,30 - 0,10	17,95		Primo
Posto auto	43,3 mq	49,50	0,50	24,75	3,00	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				≅ 471 mq		

* Il coefficiente di omogeneizzazione si considera nella misura del 30% per superfici fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	61 mq	71 mq	1	71 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71 mq		

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	61 mq	73 mq	1	73 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73 mq		

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68 mq	79 mq	1	79 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1975 al 21/09/1977		Catasto Terreni Fg. 118, Part. 437 Seminativo sup. 4.635 mq Rendita € 7,18
Dal 21/09/1977 al 16/01/1978		Catasto Terreni Fg. 118, Part. 1043 Seminativo sup. 1.190 mq Rendita € 7,18

Dal 16/01/1978 al 17/07/1981		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 1 Categoria C/3, classe 6, Consistenza 270 mq Rendita Lire 1.512
Dal 17/07/1981 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 4 Categoria C/3, classe 7, Consistenza 201 mq Rendita € 913,51
Dal 25/10/2001 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 12 Categoria C/3, classe 7, Consistenza 201 mq Rendita € 913,51

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1991 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 5 Categoria A/2, classe 5, Consistenza 4,5 vani Rendita € 290,51
Dal 25/10/2001 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 13 Categoria A/2, classe 5, Consistenza 4,5 vani Rendita € 290,51

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1991 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 6 Categoria A/2, classe 5, Consistenza 4,5 vani Rendita € 290,51
Dal 25/10/2001 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 14 Categoria A/2, classe 5, Consistenza 5,5 vani Rendita € 335,06

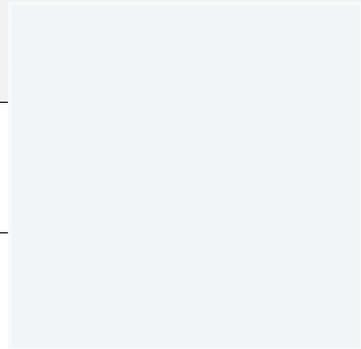
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1991 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 7 Categoria C/3, classe 7, Consistenza 102 mq Rendita € 436,57
Dal 25/10/2001 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 15 Categoria C/3, classe 7, Consistenza 102 mq, Superficie catastale 114 mq Rendita € 436,57

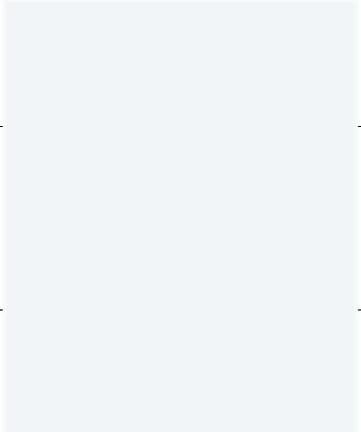
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1981 al 30/05/1994		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 3
Dal 30/05/1994 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 8 Categoria A/2, classe 8, Consistenza 16 vani mq Rendita Lire 3.547.500
Dal 25/10/2001 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 16 Categoria A/2, classe 8, Consistenza 16,5 vani, Superficie catastale 484 mq Rendita € 1.832,13

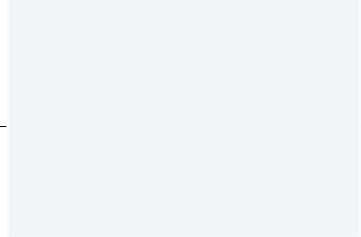
I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 9 Categoria C/6, classe 5, Consistenza 122 mq Rendita Lire 353.800
Dal 25/10/2001 al 09/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 17 Categoria C/6, classe 5, Consistenza 122 mq, Superficie catastale 145 mq Rendita € 346,54
Dal 09/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 19 Categoria C/6, classe 5, Consistenza 61 mq, Superficie catastale 71 mq Rendita € 173,27

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 25/10/2001		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 9 Categoria C/6, classe 5, Consistenza 122 mq Rendita Lire 353.800
Dal 25/10/2001 al 09/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 17 Categoria C/6, classe 5, Consistenza 122 mq, Superficie catastale 145 mq Rendita € 346,54

Dal 09/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 20 Categoria C/6, classe 5, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 73 mq Rendita € 190,31
----------------	--	---

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) – FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2001 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 118, part. 1043, sub 18 Categoria A/2, classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 79 mq Rendita € 187,47

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) – FRAZIONE MARISCHIO 90/P

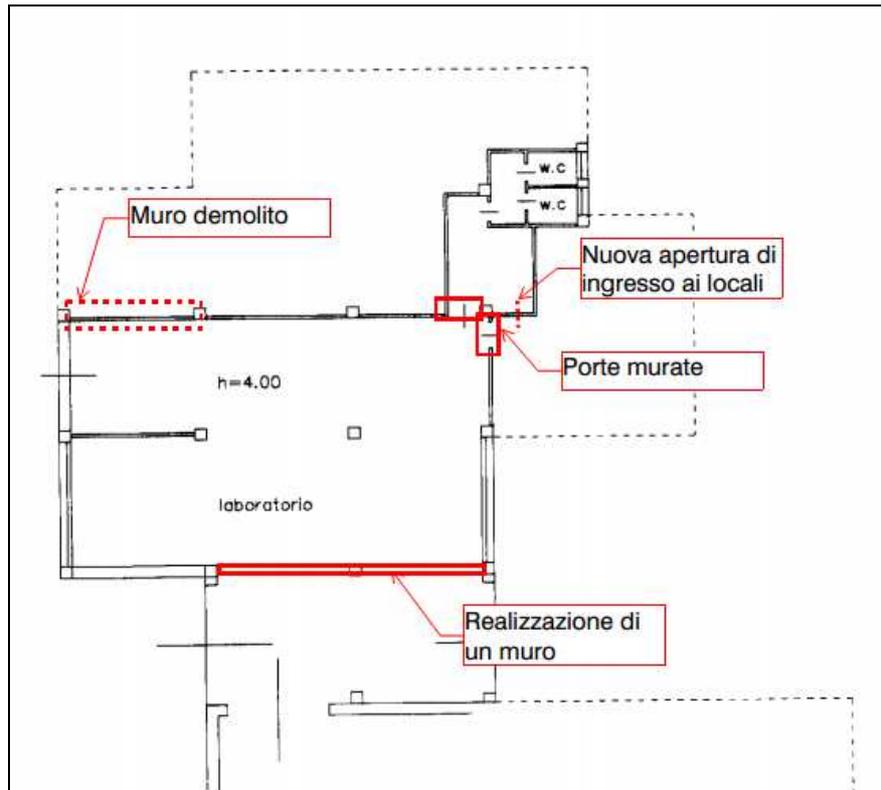
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	1043	12		C/3	7	201 mq	Totale: 201 mq	€ 913,51	T	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a sinistra dell'ingresso del locale principale, è stato demolito il muro della prima campata permettendo la comunicazione con l'immobile adiacente identificato con il subalterno 15 (Bene n. 4)
- I locali situati in fondo a sinistra del locale principale non sono più accessibili dallo stesso in quanto la porta esistente è stata chiusa. Detti locali sono invece accessibili dall'immobile confinante identificato da subalterno catastale n. 11 (ingresso per l'accesso ai beni n. 2 e 3).
- Tra il locale principale e quello secondario, situato alla sinistra, sono stati realizzati dei muri che non permettono più la comunicazione tra gli stessi.

Si riporta di seguito la planimetria con le difformità sopra descritte.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	1043	13		A/2	5	4,5 vani		290,51	T-1-2	

Corrispondenza catastale

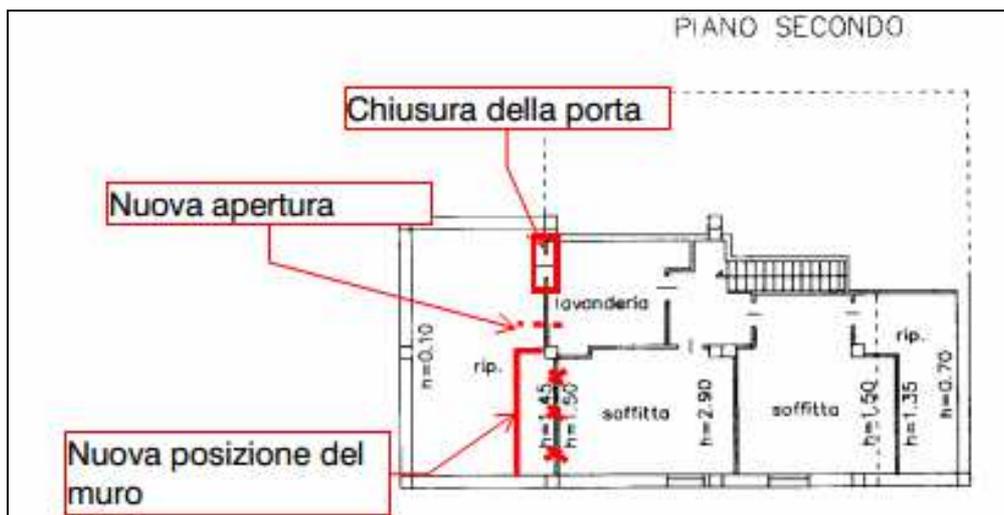
In seguito al sopralluogo effettuato in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La terrazza, situata al piano primo, a cui si accede dalla cucina, risulta chiusa con degli infissi;
- Nel locale lavanderia, situato al piano secondo, la porta di accesso al sottotetto è stata spostata a sinistra rispetto all'ingresso;
- La parete del locale adiacente la lavanderia, risulta spostato rispetto alle planimetrie catastali, rendendo il locale più lungo.

Si riporta di seguito la planimetria con le difformità sopra descritte.



Planimetria con difformità – Piano Primo



Planimetria con difformità – Piano Secondo

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) – FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Catasto fabbricati (CF)

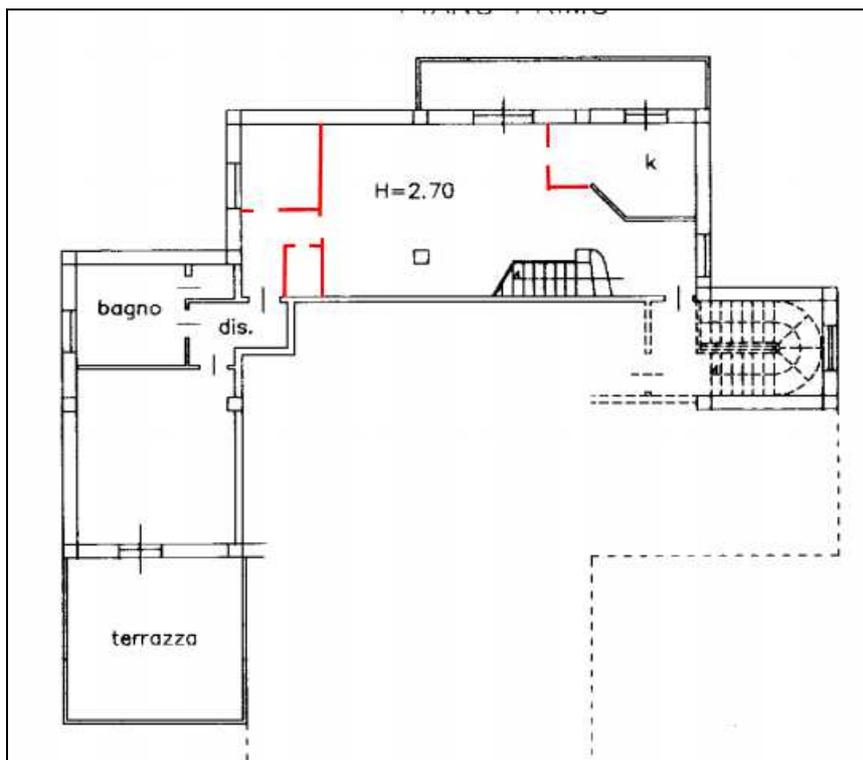
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	1043	14		A/2	5	5,5 vani	Totale: 156 mq	€ 355,06	T-1-2	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 29 Ottobre 2020, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La terrazza, situata al piano primo, a cui si accede dalla cucina, risulta chiusa con degli infissi;
- La cucina presenta due pareti in più rispetto alla planimetria catastale;
- In fondo a locale soggiorno sono state ricavati altri locali: un disimpegno, un ripostiglio ed uno studio.

Si riporta di seguito la planimetria con le difformità sopra descritte.



Planimetria appartamento con difformità riscontrate al piano primo evidenziate in rosso.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Catasto fabbricati (CF)

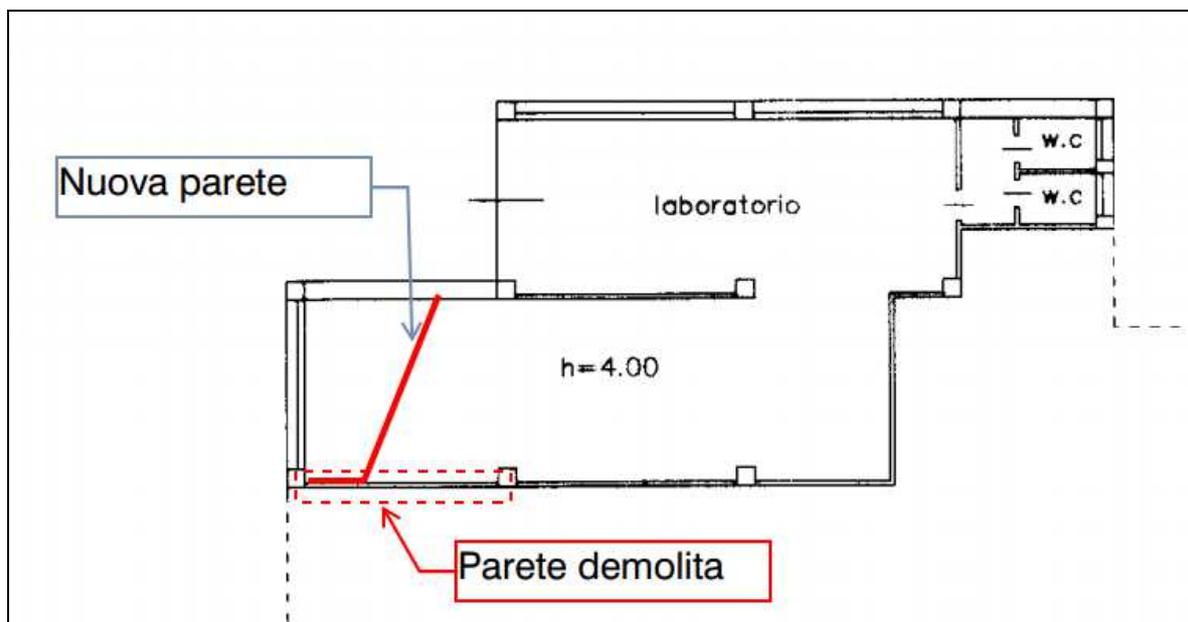
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	1043	15		C/3	7	102 mq	Totale: 114 mq	€ 436,57	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 29 Ottobre 2020, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Demolizione di un muro che divide l'immobile in esame con quello adiacente (bene n. 1);
- Realizzazione di una nuova parete vetrata.

Si riporta di seguito la planimetria con le difformità sopra descritte.



Planimetria Laboratorio con le difformità riscontrate.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

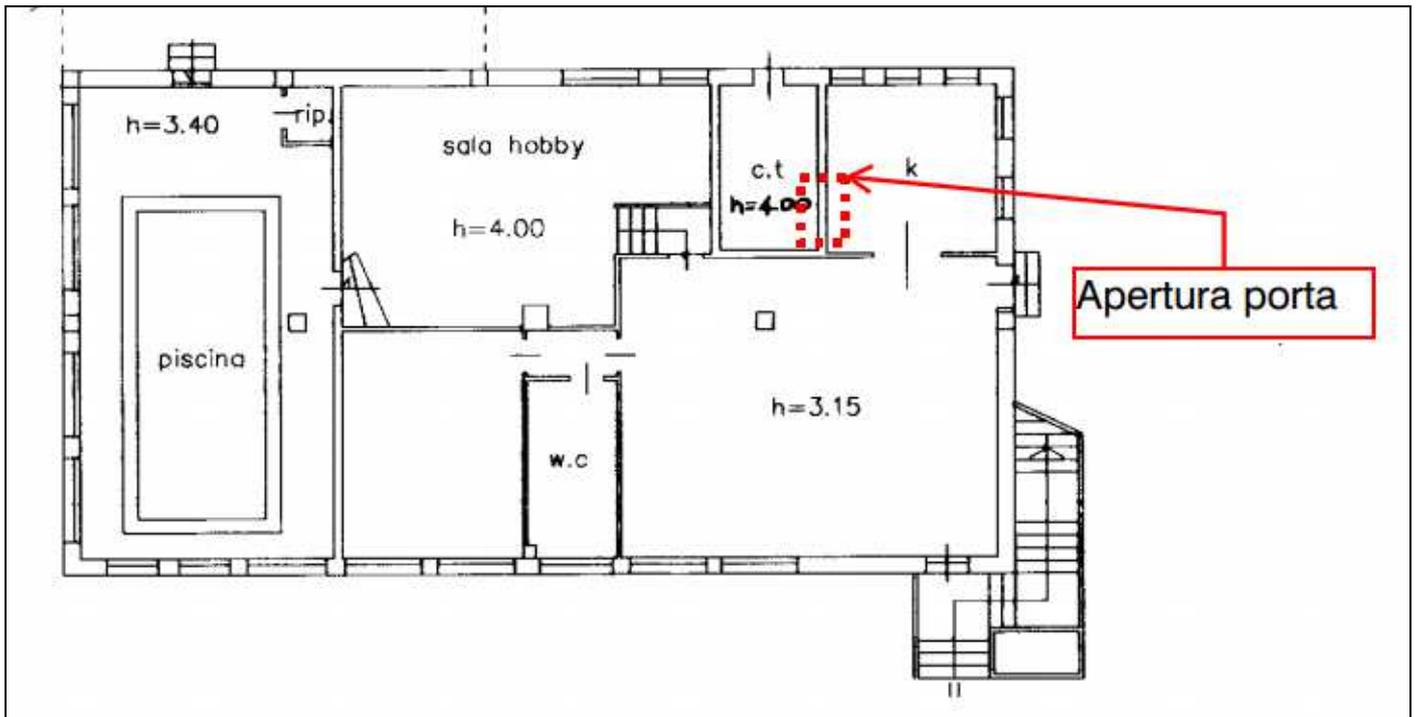
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	118	1043	16		A/2	8	16,5 vani	Totale: 484 mq	€ 1.832,13	Terra - 1 - 2

Corrispondenza catastale

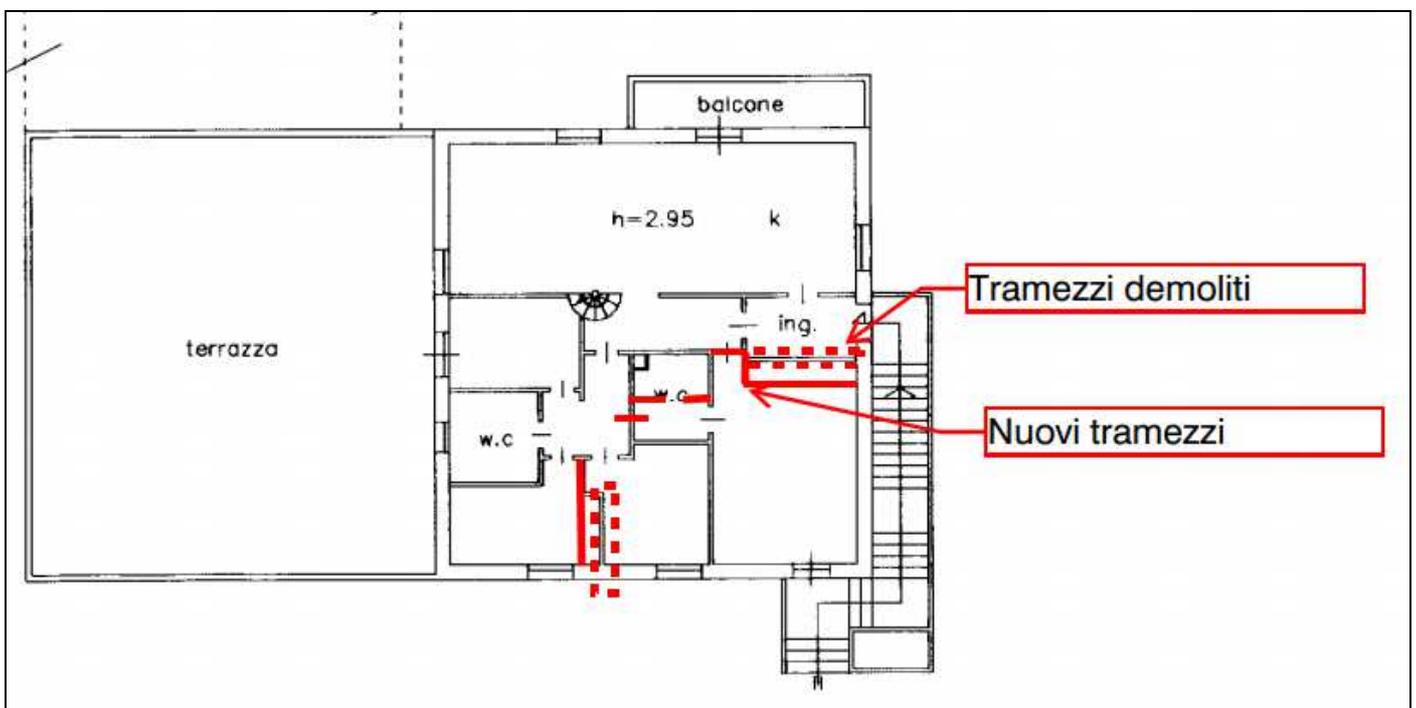
In seguito al sopralluogo, effettuato in data 29 Ottobre 2020, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano terra: realizzazione di una porta che mette in comunicazione la cucina con la centrale termica;
- Piano primo: diversa distribuzione dei divisori interni nella camera matrimoniale, nel bagno ad essa collegato e nella camera adiacente, con conseguente variazione delle porte di accesso al bagno e alla camera matrimoniale. Ampliamento dell'ingresso dell'appartamento.
- Piano secondo: diversa distribuzione delle tamponature interne.

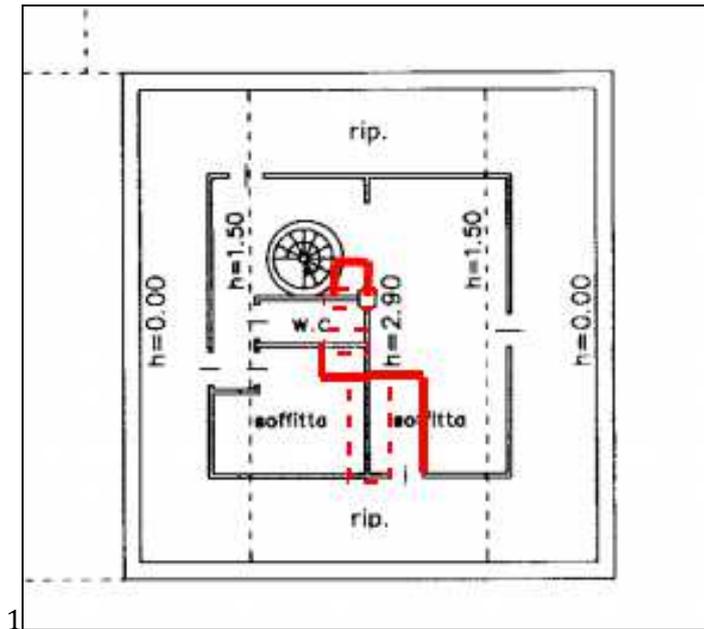
Si riporta di seguito la planimetria con le difformità sopra descritte.



Planimetria appartamento con le difformità riscontrate al Piano Terra.



Planimetria appartamento con le difformità riscontrate al Piano Primo.



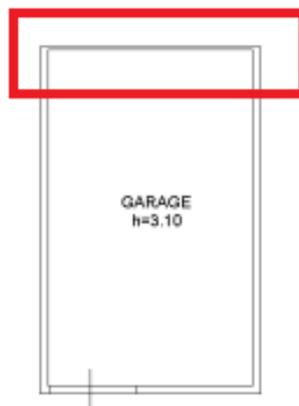
Planimetria appartamento con le difformità riscontrate al Piano Secondo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	118	1043	19		C/6	5	61 mq	71 mq	€ 173,27	S1

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 29 Ottobre 2020, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate difformità. **Si precisa tuttavia che in seguito al frazionamento dell'immobile effettuato dalla procedura per agevolare la vendita dei beni, si segnala la mancanza della tamponatura che divide l'unità immobiliare in esame con quella adiacente individuata nel bene n. 7.**



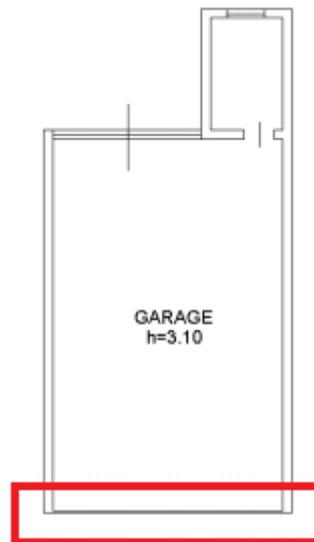
Planimetria garage con la tamponatura interna da realizzare

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	118	1043	20		C/6	5	67 mq	73 mq	€ 190,31	S1

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 29 Ottobre 2020, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono state riscontrate difformità. **Si precisa tuttavia che in seguito al frazionamento dell'immobile effettuato dalla procedura per agevolare la vendita dei beni, si segnala la mancanza della tamponatura che divide l'unità immobiliare in esame con quella adiacente individuata nel bene n. 7**



Planimetria garage con la tamponatura interna da realizzare

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	118	1043	18		A/2	1	5,5 vani	Totale: 79 mq	€ 187,47	Terra

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 29 Ottobre 2020, non è stato possibile entrare all'interno dell'immobile. Per questo motivo lo scrivente non può esprimersi in merito alla conformità/difformità delle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è in discrete condizioni, considerando che risulta inutilizzato da 13 anni. Lungo le pareti perimetrali dei locali vi sono, internamente, segni di umidità di risalita. Anche le pareti esterne presentano intonaco deteriorato in diversi punti a causa delle infiltrazioni di acqua in seguito alla rottura del canale di gronda.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Le murature interne del piano terra, presentano tracce di umidità di risalita sia nel locale cantina che in prossimità dell'ingresso. L'appartamento risulta complessivamente in discrete condizioni, ma vi sono numerose tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura riscontrabili nei seguenti locali:

- ✓ Terrazza con accesso dal locale cucina;
- ✓ In tutti i locali situati al piano secondo.

Il prospetto in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare presenta delle lesioni in corrispondenza dei solai di piano mentre il muro che si affaccia sulla terrazza presenta tracce di umidità da risalita.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Le murature interne del piano terra, presentano tracce di umidità di risalita sia nel locale cantina che in prossimità dell'ingresso. L'appartamento risulta complessivamente in discrete condizioni, ma vi sono alcune tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura riscontrabili nei locali situati al secondo piano.

Il prospetto in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare presenta delle lesioni in corrispondenza dei solai di piano mentre il muro che si affaccia sulla terrazza, analogamente al bene n. 2, presenta tracce di umidità da risalita.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'immobile è in discrete condizioni, considerando che risulta inutilizzato da 13 anni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

I locali del piano terra, compreso l'appartamento, presentano segni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali e infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura del locale piscina, sopra il quale vi è la terrazza dell'appartamento.

L'appartamento al piano primo è in discrete condizioni mentre nei locali, situati al piano sottotetto, sono presenti ingenti infiltrazioni di acqua dalla copertura che hanno danneggiato le velux a tetto e la muratura sottostante.

BENE N° 6 , 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

L'autorimessa è in discrete condizioni anche se l'immobile non presenta finiture.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

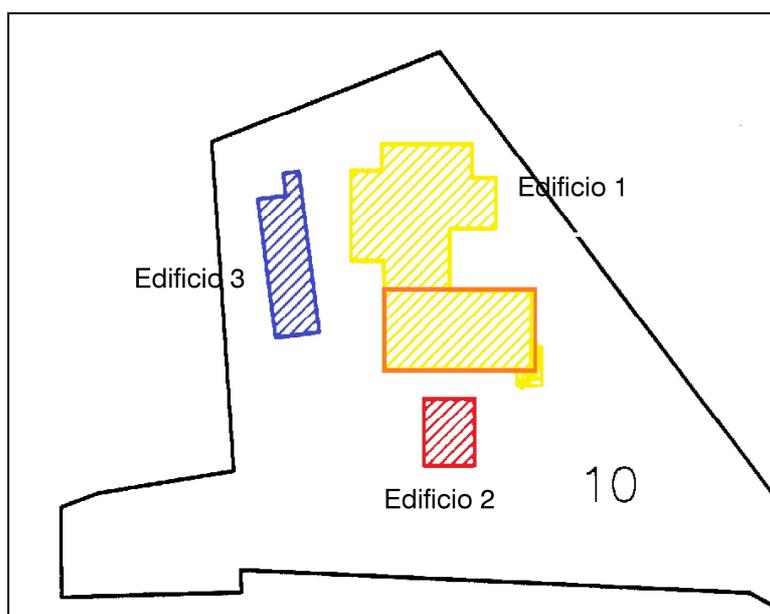
L'immobile, visionato solo dall'esterno, si presenta in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si premette che tutti i beni di seguito elencati formano un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi ed identificati nell'immagine sotto riportati con i seguenti nomi: Edificio 1, Edificio 2 ed Edificio 3. Tutti gli immobili hanno in comune la corte esterna identificata, nell'elaborato planimetrico con il subalterno 10 (Bene Comune Non Censibile).

L'immobile principale (Edificio 1), che comprende i beni individuati dal n. 1 al n. 5, è composto da due strutture edificate in tempi diversi: il primo edificio, individuato nella planimetria con il contorno più scuro, è stato realizzato nel 1977 all'interno del quale si trova il Bene n. 5, mentre successivamente, nel 1989, è stato costruito il secondo immobile, come ampliamento dell'esistente, nel quale vi sono i Beni n. 1, 2, 3 e 4. (Immobile con il contorno giallo nella planimetria sotto riportata)

Gli altri due edifici, rispetto a quello principale, sono situati uno a sud, a cui corrisponde il Bene n.7 (Edificio 2), e l'altro situato ad ovest, a cui corrispondono i Beni n. 6 e 7 (Edificio 3).



Planimetria generale con disposizione degli immobili

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di un laboratorio situato al piano terra di un edificio di tre piani. La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne e divisori interni in muratura intonacati e tinteggiati.

Si accede al laboratorio tramite due accessi distinti costituiti da due portoni industriali del tipo a libro con telaio in alluminio verniciato nero; i serramenti delle finestre sono dotati di meccanismo a vasistas con telaio in alluminio, di colore nero, e doppio vetro. La pavimentazione è di tipo industriale in massetto cementizio tagliato a riquadri nei laboratori, mentre nel locale antistante i servizi igienici e questi stessi, sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato laccato bianco.

Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati i seguenti: elettrico, idrico, fognario e relativamente al riscaldamento è presente un solo bruciatore a gas Robur installato nel laboratorio principale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di un appartamento situato all'interno dell'immobile principale avente una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio di piano e di copertura in latero cemento e le tamponature interne ed esterne sono realizzate con blocchi in laterizio. L'ingresso è situato lungo il prospetto est ed è in comune con il Bene n.3 (individuato nell'elaborato planimetrico con il subalterno 11). Al piano terra c'è la cantina e attraverso la scala condominiale si accede all'appartamento situato al piano primo. Interamente l'appartamento è così suddiviso: al piano primo vi è un ampio salone, con accesso ad una terrazza coperta da un pergolato in legno, una cucina con accesso ad un'altra terrazza chiusa lateralmente con degli infissi in pvc, un bagno ed un disimpegno; dalla scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) in cui vi è la lavanderia e due ripostigli. Si precisa che:

- l'altezza media dei locali al piano secondo è di 2,20 ml,
- la terrazza di pertinenza dell'appartamento, a cui si accede dal salone, deve essere delimitata per definire i confini con il Bene 5;
- alla terrazza di pertinenza dell'appartamento vi è l'arrivo dell'ascensore esterno che consente l'accesso al bene;
- infine si evidenzia che l'immobile, nello stato di fatto, è privo di una camera da letto.

Nella cantina sono presenti le seguenti finiture: il pavimento è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la finestra è in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da uno sportellone in legno. Gli impianti rilevati sono quello elettrico ed è presente la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

Nell'appartamento i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica mentre nelle camere e nel corridoio del piano superiore c'è il parquet. Il locale ripostiglio del piano sottotetto non presenta pavimenti e la parete divisoria

con la camera è realizzata in cartongesso a cui manca la finitura a gesso. Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da sportellone in legno.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas ed elementi scaldanti in alluminio.

Come pertinenza l'immobile ha una terrazza che si sviluppa di fronte la zona giorno e confina con la terrazza esterna dell'immobile 5. Attualmente i confini delle proprietà sulla terrazza non risultano definiti.

Da rilevare anche la presenza di un ascensore, costruito a ridosso dell'immobile 1, situato lungo il prospetto posteriore e con arrivo alla terrazza.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di un appartamento situato all'interno dell'immobile principale avente una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio di piano e di copertura in latero cemento e le tamponature interne ed esterne sono realizzate con blocchi in laterizio. L'ingresso è situato lungo il prospetto est ed è in comune con il Bene n. 2. Al piano terra c'è la cantina e attraverso la scala condominiale si accede all'appartamento situato al piano primo. Interamente l'appartamento è così suddiviso: al piano primo vi è un ampio salone, una cucina con accesso ad un balcone chiuso lateralmente con degli infissi in pvc, un bagno, uno studio, un disimpegno ed una camera; dalla scala interna si accede al piano secondo (sottotetto) in cui vi è la lavanderia e due ripostigli. Si precisa che l'altezza media dei locali al piano secondo (camera e lavanderia) è di 2,20 ml.

Nella cantina sono presenti le seguenti finiture: il pavimento è in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la finestra è in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da uno sportellone in legno. Gli impianti rilevati sono quello elettrico ed era presente la caldaia a gas che alimentava l'impianto di riscaldamento dell'appartamento.

Nell'appartamento i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica mentre nella camera e nel disimpegno, del piano superiore, c'è il parquet. Tutti gli infissi sono in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da sportellone in legno.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas, attualmente non presente, ed elementi scaldanti in alluminio.

Come pertinenza l'immobile ha una terrazza con accesso dalla camera da letto del piano primo e confina con la terrazza esterna dell'immobile 2.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di un laboratorio situato al piano terra di un edificio di tre piani. La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne e divisori interni in muratura intonacati e tinteggiati.

Si accede al laboratorio tramite un solo ingresso costituito da un portone industriale del tipo a libro con telaio in alluminio verniciato nero; i serramenti delle finestre sono dotati di meccanismo a vasistas con telaio in alluminio, di colore nero, e doppio vetro. La pavimentazione nei locali destinati a laboratorio è di tipo industriale con massetto cementizio tagliato a riquadri, mentre nel locale antistante i servizi igienici ed in questi stessi, sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato laccato bianco.

Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati i seguenti: elettrico, idrico, fognario; nell'immobile non è stato rilevato un impianto di riscaldamento.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) – FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di due appartamenti e di diversi locali annessi ad essi situati all'interno dell'immobile principale, nella porzione edificata nel 1977 avente una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solaio di piano e di copertura in latero cemento e le tamponature interne ed esterne sono realizzate con blocchi in laterizio. Il bene in esame si sviluppa su tre livelli: al piano terra c'è un appartamento, una sala multifunzionale, un locale con piscina ed una centrale tecnica, mentre al piano primo e secondo si sviluppa l'altro appartamento. L'ingresso dell'immobile situato al piano terra è posto lungo il prospetto est dell'immobile ed è così suddiviso: un soggiorno con camino e comunicante con una cucina, una camera, un bagno. L'appartamento è collegato con la sala multifunzionale che a sua volta permette l'accesso alla piscina interna. Quest'ultimo locale è dotato di un bagno interno e di un ingresso secondario che immette direttamente al bene n. 1.

Per quanto riguarda le finiture si riporta quanto segue: le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, tutti i pavimenti sono in cotto ad eccezione del bagno e dei rivestimenti dello stesso e della cucina che sono in ceramica. Gli infissi sono tutti in alluminio di color nero con doppio vetro mentre le porte interne e quella di ingresso all'appartamento sono in legno.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv e l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia autonoma a gas posizionale nel locale tecnico situato al piano terra, vicino alla cucina, che serve entrambi gli appartamenti, ed elementi radianti misti (radiatori in ghisa e convettori a gas). Il locale piscina viene riscaldato tramite un generatore Robur a gas.

L'appartamento situato al piano superiore ha un ingresso autonomo situato lungo il prospetto est dell'edificio; dalla scala esterna, con rivestimento in cotto e parapetto in muratura, si raggiunge l'appartamento il quale internamente è così suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere e due bagni.

Dal soggiorno, attraverso una scala a chiocciola in legno, si accede al piano con destinazione soffitta. Dal soggiorno è possibile accedere all'ampia terrazza attrezzata a giardino pensile, di pertinenza dell'appartamento, ma per la quale devono essere delimitati i confini con il bene n. 2. Gli infissi sono: al piano primo con doppio telaio, alluminio interno e legno esterno, con doppio vetro ed elemento oscurante costituito da sportelloni in legno, mentre al piano secondo sono presenti delle velux a tetto in legno che permettono l'illuminazione dei locali sottostanti.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti: idrico, fognario, elettrico, telefonico, antenna tv e quello di riscaldamento costituito da corpi scaldanti in ghisa.

Come pertinenza l'immobile ha una terrazza con accesso dalla zona giorno del piano primo e confina con la terrazza esterna dell'immobile 3. Attualmente i confini delle proprietà sulla terrazza non risultano definiti.

BENE N° 6, 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di un'autorimessa situata ad ovest rispetto al corpo di fabbrica principale. L'immobile si sviluppa prevalentemente sottoterra ed ha una struttura portante costituita da blocchi in cemento armato con solaio di copertura in latero-cemento. La pavimentazione interna è stata la sciata al grezzo costituita dalla soletta in calcestruzzo, così come anche le pareti interne che risultano prive di intonaco e tinteggiatura. Il garage ha due ingressi carrabili costituiti mentre internamente il locale è indiviso; è presente solo un piccolo ripostiglio situato vicino all'ingresso nord.

In questo immobile è presente solo l'impianto elettrico.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Trattasi di un appartamento, ubicato nel terzo edificio del complesso immobiliare, e si sviluppa su un piano. La struttura portante dell'immobile è tutta in legno appoggiata su una fondazione costituita da una platea in cemento armato.

Internamento l'immobile risulta così suddiviso: ingresso sul soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio e tre camere di cui due con annessi servizi igienici. Lo scrivente non ha potuto accedere all'immobile poiché non era in possesso delle chiavi, ma dalle foto della precedente perizia emergono le seguenti finiture ed impianti. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, solo nelle camere da letto è presente il parquet. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno così come anche gli infissi hanno telaio in legno con vetro semplice ed elementi oscuranti costituiti da sportelloni in legno. Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario, telefonico, antenna tv e l'impianto di riscaldamento costituito da caldaia autonoma a gas, posizionata esternamente all'immobile, in un apposito vano, ed elementi scaldanti in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti i beni, dal n. 1 al n. 8, risultano liberi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/06/1999
Reg. gen. 10932 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
Importo: £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60)
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Spese: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630/23635
2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: € 212.281,49
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 82/2003
3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577
Quota: 1/1
Importo: € 515.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: € 510.735,81
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 84/2003
4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: € 299.042,52
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 83/2003
5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/05/2003
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

6. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 394/2003

9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 896

10. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 10/05/2005
N° repertorio: 897

11. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 04/06/2019
Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.827,59
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 1.039.913,79
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 11/06/1999
Reg. gen. 10932 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
Importo: £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60)
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Spese: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630/23635

2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 212.281,49
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 82/2003

3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577

Quota: 1/1

Importo: € 515.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 510.735,81

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 84/2003

4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 299.042,52

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 83/2003

5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022

Quota: 1/1

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

6. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/03/2004
Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833
Quota: 1/1
A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 03/03/2004
N° repertorio: 394/2003
9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/06/2005
Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 10/05/2005
N° repertorio: 896
10. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/06/2005
Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 10/05/2005
N° repertorio: 897
11. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 04/06/2019
Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.827,59
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 1.039.913,79
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/06/1999
Reg. gen. 10932 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1

Importo: £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60)
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Spese: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630/23635

2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 212.281,49
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 82/2003

3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577
Quota: 1/1
Importo: € 515.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 510.735,81
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 84/2003

4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 299.042,52
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 83/2003

5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1
Importo: € 275.000,00
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

6. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 394/2003

9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 896

10. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 897

11. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 04/06/2019
Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.827,59
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 1.039.913,79
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630

BENE N° 4 - LABORATORIO UBIcato A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/06/1999
Reg. gen. 10932 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
Importo: £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60)
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Spese: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630/23635
2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 212.281,49
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 82/2003
3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577
Quota: 1/1
Importo: € 515.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 510.735,81

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 84/2003

4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 299.042,52

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 83/2003

5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022

Quota: 1/1

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

6. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 394/2003

9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 896

10. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 897

11. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 04/06/2019

Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594

Quota: 1/1

Importo: € 2.065.827,59

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 1.039.913,79

Rogante: Notaio Falsini

Data: 10/06/1999

N° repertorio: 85630

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 11/06/1999

Reg. gen. 10932 - Reg. part. 2578

Quota: 1/1

Importo: £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60)

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)

Spese: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)

Rogante: Notaio Falsini

Data: 10/06/1999

N° repertorio: 85630/23635

2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 212.281,49

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 82/2003

3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577

Quota: 1/1

Importo: € 515.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 510.735,81

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 84/2003

4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 299.042,52

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 83/2003

5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022

Quota: 1/1

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

6. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 394/2003

9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 896

10. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 897

11. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 04/06/2019

Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594

Quota: 1/1

Importo: € 2.065.827,59

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: € 1.039.913,79
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630

BENE N° 6, 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/06/1999
Reg. gen. 10932 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
Importo: £ 4.000.000.000 (€ 2.065.827,60)
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Spese: £ 2.000.000.000 (€ 1.032.913,80)
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630/23635
2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: € 212.281,49
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 82/2003
3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003
Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577
Quota: 1/1
Importo: € 515.000,00
A favore di Banca delle Marche s.p.a.
Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2
Capitale: € 510.735,81
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 84/2003
4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 299.042,52

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 83/2003

5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022

Quota: 1/1

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

6. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 394/2003

9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 896

10. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/06/2005

Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124

Quota: 1/1

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 10/05/2005

N° repertorio: 897

11. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 04/06/2019

Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594

Quota: 1/1

Importo: € 2.065.827,59

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 1.039.913,79

Rogante: Notaio Falsini

Data: 10/06/1999

N° repertorio: 85630

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 212.281,49

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 82/2003

2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577

Quota: 1/1

Importo: € 515.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 510.735,81

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 84/2003

3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 299.042,52

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 83/2003

4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022

Quota: 1/1

Importo: € 275.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 198.537,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 489/2003

5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 08/05/2003

Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.n.a.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Capitale: € 239.513,26

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 07/05/2003

N° repertorio: 490/2003

6. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili

Iscritto a Ancona il 11/03/2004

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.

Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/03/2004

N° repertorio: 392/2003

7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/03/2004
Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833
Quota: 1/1
A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 03/03/2004
N° repertorio: 394/2003
8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/06/2005
Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 10/05/2005
N° repertorio: 896
9. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/06/2005
Reg. gen. 14247 - Reg. part. 8124
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 10/05/2005
N° repertorio: 897
10. **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 04/06/2019
Reg. gen. 11940 - Reg. part. 1594
Quota: 1/1
Importo: € 2.065.827,59
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana
Contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2
Capitale: € 1.039.913,79
Rogante: Notaio Falsini
Data: 10/06/1999
N° repertorio: 85630

NORMATIVA URBANISTICA

Tutti i beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno dello stessa particella catastale. Dall'esame del P.R.G. del Comune di Farbiano emerge che la zona in esame è normata dai seguenti articoli e la relativa immagine, estratta dal PRG, che mette in evidenza la zona in esame.

✓ **Art. 17 – Zone residenziali estensive – B4.**

Si applicano i seguenti indici:

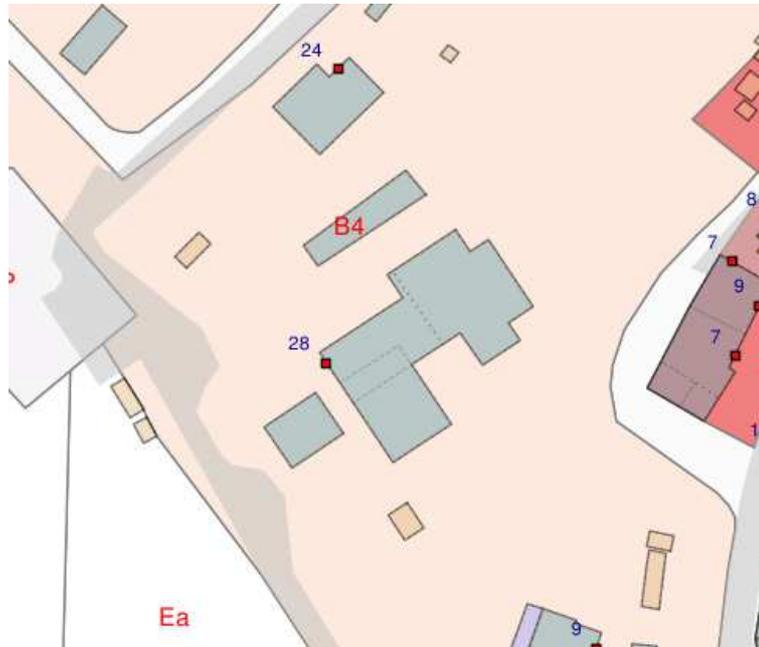
IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml.

Nelle zone individuate con la lettera B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%.



✓ **Art. 39 – Emergenze geologiche – geomorfologiche – idrogeologiche**

“IDENTIFICAZIONE

I caratteri geologici e litologici del territorio comunale, condizionandone l'aspetto strutturale e morfologico, contribuiscono in modo fondamentale alla formazione del paesaggio naturale.

Il piano regolatore generale pertanto provvede alla tutela di tutti quegli elementi geologici, geomorfologici e idrogeologici che per la loro combinazione ed i loro equilibri, concorrono alla formazione e alla caratterizzazione del paesaggio.

Le azioni di tutela debbono pertanto basarsi su una conoscenza appropriata delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio senza le quali non può attuarsi una corretta azione di tutela.

I caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici da tutelare sono :

1. *elementi geologici :*
2. *Luoghi dove affiorano serie tipo della successione Umbro-Marchigiana.*
3. *Orizzonti fossiliferi, giacimenti e località minerarie.*
4. *Affioramenti di elementi strutturali (pieghe e faglie) rappresentativi dello stile tettonico dell'Appennino Umbro-Marchigiano.*

5. elementi geomorfologici

- *Forme dovute all'azione di acque superficiali (calanchi, erosione areale, erosione lineare etc..) e delle acque fluviali (forre, gole, cascate etc.).*
- *Forme dovute a movimenti gravitativi sia superficiali che profondi ed in particolare versanti potenzialmente instabili e frane attive.*
- *Forme carsiche superficiali (inghiottitoi etc.) nonché depositi caratteristici con accumuli detritici stratificati e non di origine crionivali etc..*
- *Depositi detritici legati all'azione antropica.*

6. elementi idrogeologici :

- *Sorgenti nei massicci carbonatici, nel terrigeno e nelle pianure alluvionali, sorgenti salate o salmastre o termali.*
- *Aree a notevole potenzialità idrogeologica (aree di alimentazione e/o accumulo che sottendono per un raggio di almeno Km. 1.5 punti di captazione di acquiferi ad elevata potenzialità.*

Il piano regolatore generale riconosce aree in cui non sono consentiti interventi di trasformazione tali da determinare situazioni di squilibrio o alterare i caratteri e le peculiarità.

Nelle altre aree sono consentiti quegli interventi e quelle trasformazioni che prestino particolare attenzione a soluzioni progettuali tendenti a :

- *valutare l'idoneità dei progetti nonché la loro integrazione con il contesto geologico geomorfologico e ambientale delle parti di territorio interessate;*
- *conservare l'assetto geomorfologico d'insieme;*
- *mantenere l'assetto idrogeologico delle aree interessate;*
- *non occultare elementi di particolare interesse geologico e geomorfologico eventualmente emersi in corso d'opera;*
- *garantire il recupero di aree degradate ed il ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale.*

In relazione alle condizioni di stabilità dei versanti, per le parti di territorio comunale oggetto di previsioni insediative nonché di progetti di rilevante trasformazione territoriale debbono essere acquisite le conoscenze relative a :

- *caratteristiche geologiche e geomorfologiche del territorio.*
- *caratteristiche geotecniche dei territori fondali.*
- *caratteristiche idrogeologiche.*

Particolare riguardo dovrà essere posto nella individuazione previsionale e probabilistica di pericolosità, e dei rischi conseguenti.

Per le parti di versanti, indicati con la lettera "b" nelle cartografie allegate, tali indicazioni risultano prescrittive perché legate alle reali esigenze e necessità di utilizzo.

In tali aree sono tuttavia sconsigliati insediamenti intensivi o interventi antropici tali da alterare l'equilibrio.

Le eventuali scelte progettuali saranno condotte sulla base di adeguate indagini geologico-tecniche idrogeologiche e sismologiche.

ART. 39.1 – PALEOFRANE (normativa)

Queste aree sono da considerare emergenze, in quanto elementi costitutivi dei versanti delle vallate del territorio comunale e potenziali serbatoi idrogeologici.

In relazione alla natura dei corpi detritici, considerata la permeabilità dei litotipi in presenza dei centri abitati sono da evitare scarichi fognari e di liquami di qualsiasi origine, a perdere e quindi fuori e dentro i centri abitati, le opere fognarie dovranno essere provviste di fosse biologiche atte alla raccolta dei liquami e delle acque nere.

All'interno delle paleofrane sono consentiti interventi :

- di risanamento e di regimazione idrica superficiale;*
- il disboscamento ed il pascolo controllato e tutte le attività inerenti la silvicoltura;*
- lo sfruttamento della risorsa idrica previo svolgimento di accurate indagini idrogeologiche volte a definire la natura dei corpi idrici, l'entità delle risorse disponibili, i tempi di ricarica e quanto altro occorre allo scopo di garantire che la qualità di acqua emunta non alteri irreparabilmente gli equilibri interni dei corpi idrici.*

In relazione a infrastrutture di interesse pubblico ed ai conseguenti interventi di bonifica, qualora la necessità progettuale nella scelta di tracciati stradali od altro lo richiedano, si deve procedere adottando le opportune tecniche per il mantenimento ed il recupero delle condizioni di equilibrio dei versanti con preventiva indagine geologica-tecnica.

Tali indagini dovranno verificare i valori degli angoli di attrito intero o di coesione, la portanza dei terreni e dovranno individuare le caratteristiche superficiali o profonde del corpo di frana e valutare la stabilità di insieme del versante in relazione alla presenza di eventuali corpi idrici. In sede di progettazione esecutiva le verifiche di stabilità dovranno tener conto del tipo di terreni fondali e dell'intensità massima del terremoto atteso.

I coefficienti di sicurezza dovranno essere valutati per le massime condizioni di disequilibrio ed in fase progettuale ed esecutiva dovranno essere approntati ed eseguiti gli opportuni progetti di bonifica e di recupero. In tali casi si dovrà provvedere ad una indicazione preventiva e probabilistica di pericolosità, vulnerabilità e rischi conseguenti.

Per le aree di futuro insediamento, già individuate nella zonizzazione, qualora interagiscono con corpi di paleofrana o con aree marginali di questa, di volta in volta ed in relazione al contesto, dovrà essere comprovata la loro edificabilità con adeguata relazione geologica-tecnica.

Nel caso in cui si sia dimostrata l'impossibilità alla corretta edificazione l'Amministrazione Comunale dovrà individuare altre aree in zone stabili a compenso delle superfici di piano non realizzate.

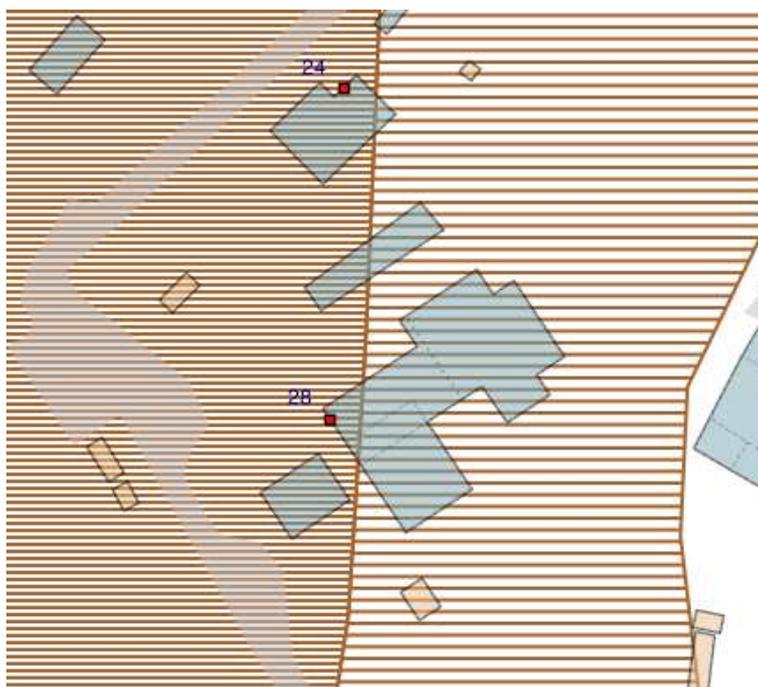
Nella relazione geologico-tecnica, oltre alle caratteristiche dei terreni fondali dovranno essere individuati gli aspetti geologico-geomorfologici ed applicativi per un adeguato intorno, nonché gli eventuali interventi di bonifica e di consolidamento. Le verifiche di stabilità ed il calcolo dei coefficienti di sicurezza, dovranno essere eseguiti tenendo in considerazione le condizioni di disequilibrio peggiori (ad es. metodo Jambu o simili). Le fondazioni saranno prescelte in relazione alla natura dei terreni.

Per le aree soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica (P.I.I.-P.P.-P.E.E.P.) le indagini dovranno essere condotte preventivamente a carico dell'Amministrazione Comunale; per le aree soggette a lottizzazione o a singola concessione l'indagine geologica-tecnica sarà a carico del privato.

Nel caso in cui porzioni di paleofrane siano tuttora attive o potenzialmente attive sono consentiti esclusivamente progetti di risanamento e di recupero dell'esistente sulla base di studi preliminari geologici-geotecnici allo scopo di assicurare il ristabilimento progressivo delle condizioni di equilibrio.

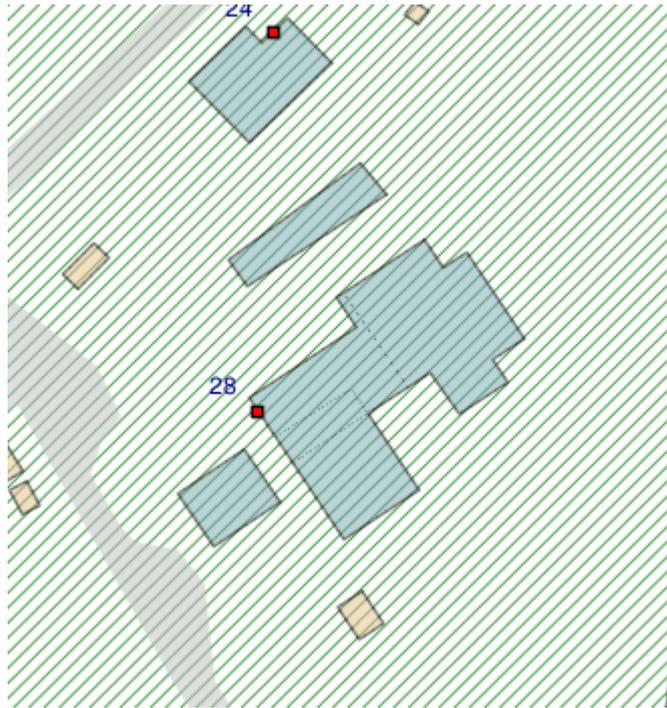
All'interno delle paleofrane sono vietati :

- 1. discariche e abbandono di rifiuti solidi di qualsiasi natura e provenienza;*
- 2. disboscamenti intensivi ed altre azioni che possano compromettere nell'immediato e nel futuro l'equilibrio idrogeologico e geomorfologico dei versanti;*
- 3. forme di pascolo intensivo;*
- 4. spargimento di diserbanti, pesticidi o altre sostanze nocive e tossiche;*
- 5. sbancamenti, scavi e trincee di profondità ed estensione tale da compromettere la stabilità idrogeologica di insieme dei versanti.”*



Estratto PRG con Paleofrane (tratteggio rado) e Paleofrane con porzioni instabili (tratteggio fitto)

- ✓ **Vincolo idrogeologico – RDL n. 3267 del 30 dicembre 1923 – Art. 7 :** *Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione del comitato forestale e alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui all'art. 1*



Estratto PRG con Vincolo idrogeologico

✓ **Art. 11 – Aree di versante in dissesto**

1. La definizione delle norme e modalità di gestione e disciplina di tutela delle aree di versante in condizioni di dissesto, cartografate nell'elaborato denominato "Carta del rischio idrogeologico" (Tavv. da RI 1 a RI 79), è articolata per:

- a) differenti livelli di pericolosità dei fenomeni gravitativi, distinti in AVD_P4- Aree di Versante a Pericolosità molto elevata, AVD_P3- Aree di Versante a Pericolosità elevata, AVD_P2- Aree di Versante a Pericolosità media, AVD_P1- Aree di Versante a Pericolosità moderata;
- b) differenti livelli di rischio, individuati dalla combinazione del livello di pericolosità dei fenomeni gravitativi e dal livello di interferenza dei fattori antropici o dal valore degli elementi esposti, in relazione alla vulnerabilità degli elementi stessi, e suddivisi in AVD_R4- Aree di Versante in Dissesto a Rischio molto elevato, AVD_R3- Aree di Versante in Dissesto a Rischio elevato, AVD_R2- Aree di Versante in Dissesto a Rischio medio, AVD_R1- Aree di Versante in Dissesto a Rischio moderato e AVV_R4- Aree di Versante interessate da Valanghe a Rischio molto elevato.

Articolo 12 Disciplina delle aree di versante in dissesto

1. Le aree in dissesto di cui al precedente Articolo 11, fatto salvo quanto previsto al successivo Articolo 23, sono sottoposte alle prescrizioni di cui ai commi successivi; è fatta salva ogni altra norma regolamentare connessa all'uso del suolo, qualora non in contrasto con le presenti disposizioni.

2. Nelle aree a pericolosità AVD_P1 e AVD_P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.

3.

Articolo 13 Coordinamento con la pianificazione urbanistica

1. In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti non sono di norma consentite nuove previsioni insediative nelle aree a pericolosità moderata (AVD_P1) e media (AVD_P2); l'eventuale inserimento è condizionato all'esito positivo di una verifica di compatibilità idrogeologica, da effettuarsi prima dell'adozione dello strumento urbanistico.
2. La verifica di compatibilità idrogeologica consiste nella valutazione della congruenza della specifica previsione urbanistica, in rapporto al livello di pericolosità riscontrato; tale verifica dovrà risultare a seguito di studio geologico di dettaglio, conforme alla normativa vigente ed esteso ad un intorno significativo del versante, redatto secondo il D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e coerente con le finalità ed i contenuti delle "Indagini geognostiche preliminari" di cui alla Circolare della Regione Marche n. 14 del 28 Agosto 1990, nonché delle "Indagini sulla pericolosità sismica locale" di cui all'Art.7 della Circolare della Regione Marche n. 15 del 28 Agosto 1990 (BUR n. 120 del 24 novembre 1990) come modificate ed integrate dalla Deliberazione della G.R. n. 1287 del 19 Maggio 1997 (supplemento n. 20 al BUR n. 32 del 29 maggio 1997) e dei relativi atti di recepimento.
3. I Comuni allegano all'atto di adozione di strumenti urbanistici generali o relative varianti la verifica di compatibilità idrogeologica redatta in conformità alle disposizioni del presente articolo.
4. La Provincia, in sede di espressione del parere ex art.13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si esprime in via definitiva anche sulla compatibilità della previsione urbanistica di cui al comma 1, eventualmente subordinandola a prescrizioni da riportarsi nelle norme di attuazione del PRG e da recepire eventualmente nello strumento attuativo.
5. All'atto dell'approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti di cui al comma 1, le delimitazioni delle aree in dissesto e le previsioni urbanistiche ivi comprese, conseguenti alla verifica di compatibilità di cui al presente articolo, integrano le delimitazioni e le prescrizioni del presente Piano.
6. A tal fine l'Ente competente alla approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1 trasmette all'Autorità di bacino le risultanze della verifica di compatibilità di cui ai precedenti commi comprensiva delle eventuali modifiche apportate alle perimetrazioni delle aree in dissesto e alle relative previsioni urbanistiche.
7. L'Autorità di bacino provvede, ai sensi dell'Articolo 5, comma 4, alla modifica degli elaborati di piano, entro il termine di tre mesi dalla avvenuta trasmissione delle risultanze della verifica di compatibilità.
8. I Comuni segnalano tempestivamente le riattivazioni dei fenomeni franosi nonché l'attivazione di nuovi fenomeni o l'aggiornamento di quelli già perimetrati.

Articolo 19 Modifica alle aree

1. Gli Enti locali ed i soggetti privati possono presentare istanza all'Autorità di bacino, corredata da documentazione tecnico-grafica adeguata in relazione alla tipologia del fenomeno ed all'oggetto della richiesta, per l'inserimento, la modifica parziale o l'eliminazione di aree e per la variazione dei livelli di rischio e di pericolosità del presente Piano nei seguenti casi:

- a) realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio previsti nel presente Piano, in altri programmi di difesa del suolo, o comunque coerenti con le finalità del presente Piano;
- b) approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità delle aree a rischio;
- c) verificarsi di eventi naturali o nuovi dissesti.

Le istanze dei soggetti privati vanno presentate anche ai Comuni territorialmente interessati, nonché, qualora riguardino la fascia di territorio inondabile di cui all'Articolo 7, anche alla Autorità idraulica territorialmente competente, i quali inviano all'Autorità di bacino una propria relazione o parere sulla richiesta.

2. Le istanze di cui al comma 1 sono pubblicate sul BUR e sull'Albo Pretorio dei Comuni territorialmente interessati.

3. In relazione alla singola fattispecie, l'Autorità di bacino potrà richiedere in sede di istruttoria ulteriore documentazione tecnica ed amministrativa ritenuta necessaria.

4. La modifica alle aree del presente Piano avverrà mediante determinazione del Segretario generale dell'Autorità di bacino, sulla base della decisione del Comitato Istituzionale, ai sensi dell'Articolo 5, comma 4, lett. b).



Estratto PRG con vincolo PAI Frane



Estratto PRG con vincolo PTC continuità naturalistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) – FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato nei giorni 25 Febbraio e 11 Marzo 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 7756 del 11/04/1989;
- 2) Concessione Edilizia n. 20741 del 12/02/1991 in Variante alla C.E. n. 7756/1989.
- 3) Agibilità n. 3222 del 15/01/1993

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.

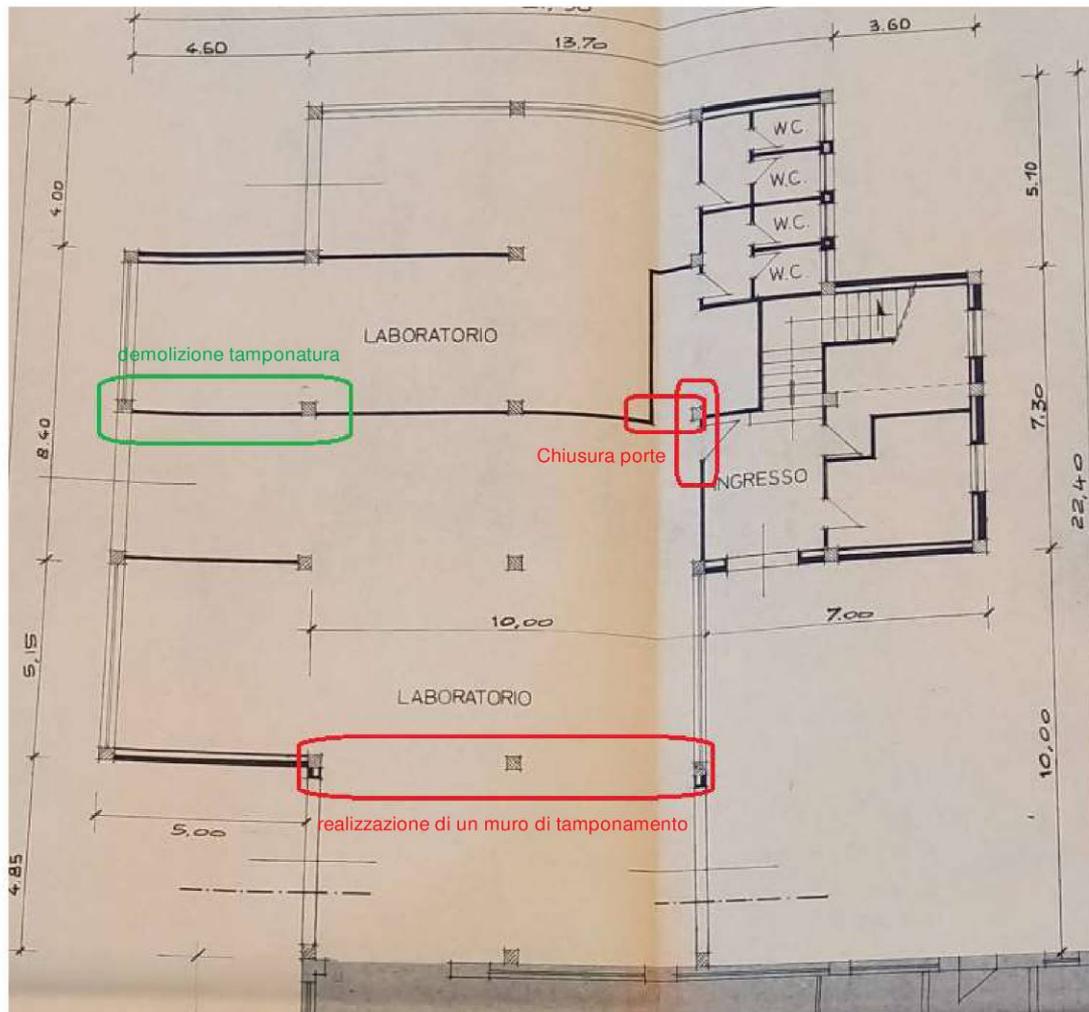
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di un muro di tamponamento;
- Chiusura di due porte che consentivano accesso ai locali con bagni e all'ingresso dei beni n. 2 e 3;

- Demolizione di parte del muro di tamponamento con il bene n. 4

Si allega di seguito la planimetria con evidenziate le difformità riscontrate



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato nei giorni 25 Febbraio e 11 Marzo 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 7756 del 11/04/1989;
- 2) Concessione Edilizia n. 20741 del 12/02/1991 in Variante alla C.E. n. 7756/1989;
- 3) Agibilità n. 3222 del 15/01/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

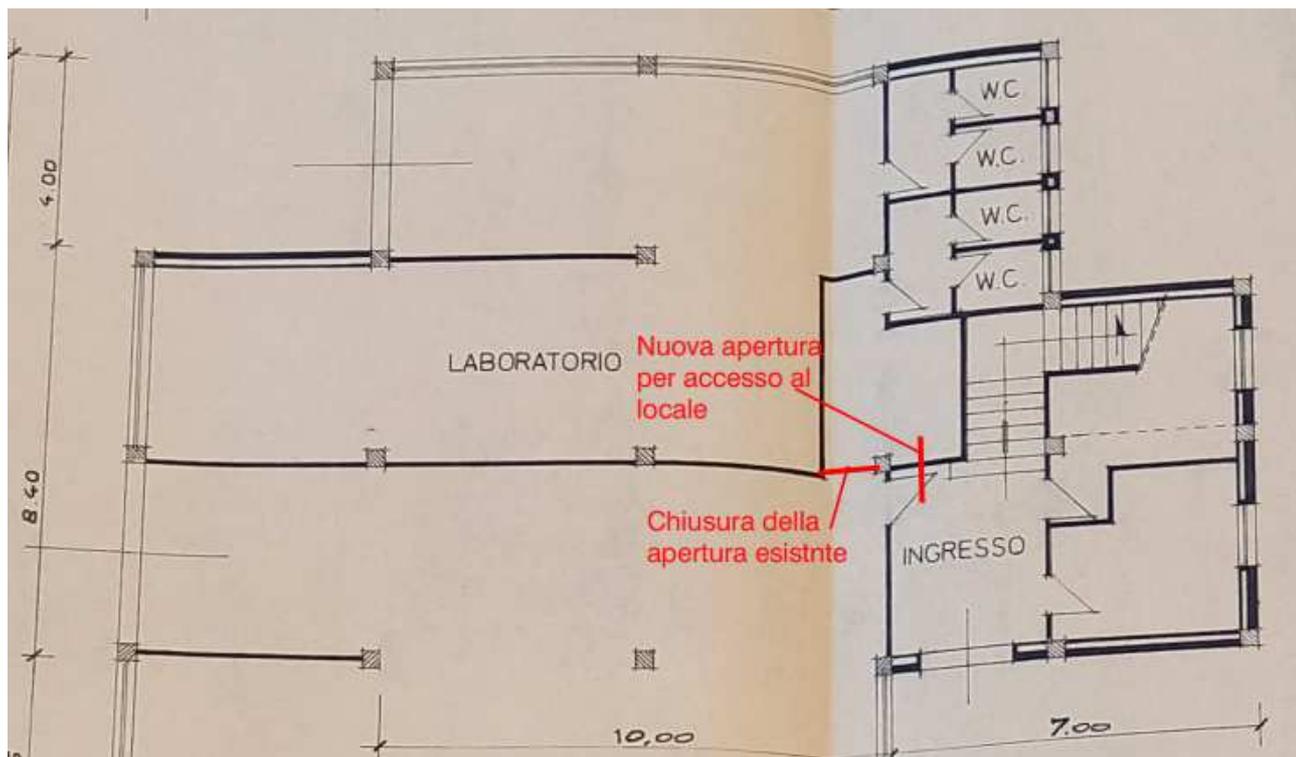
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

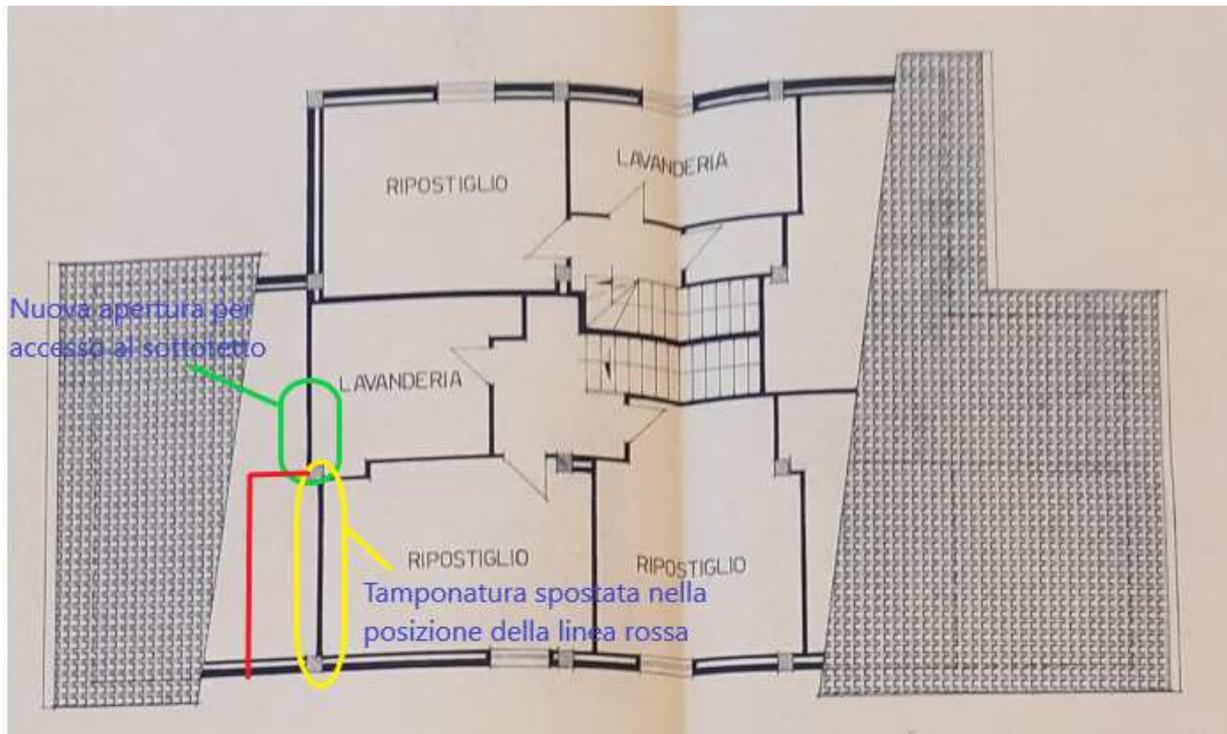
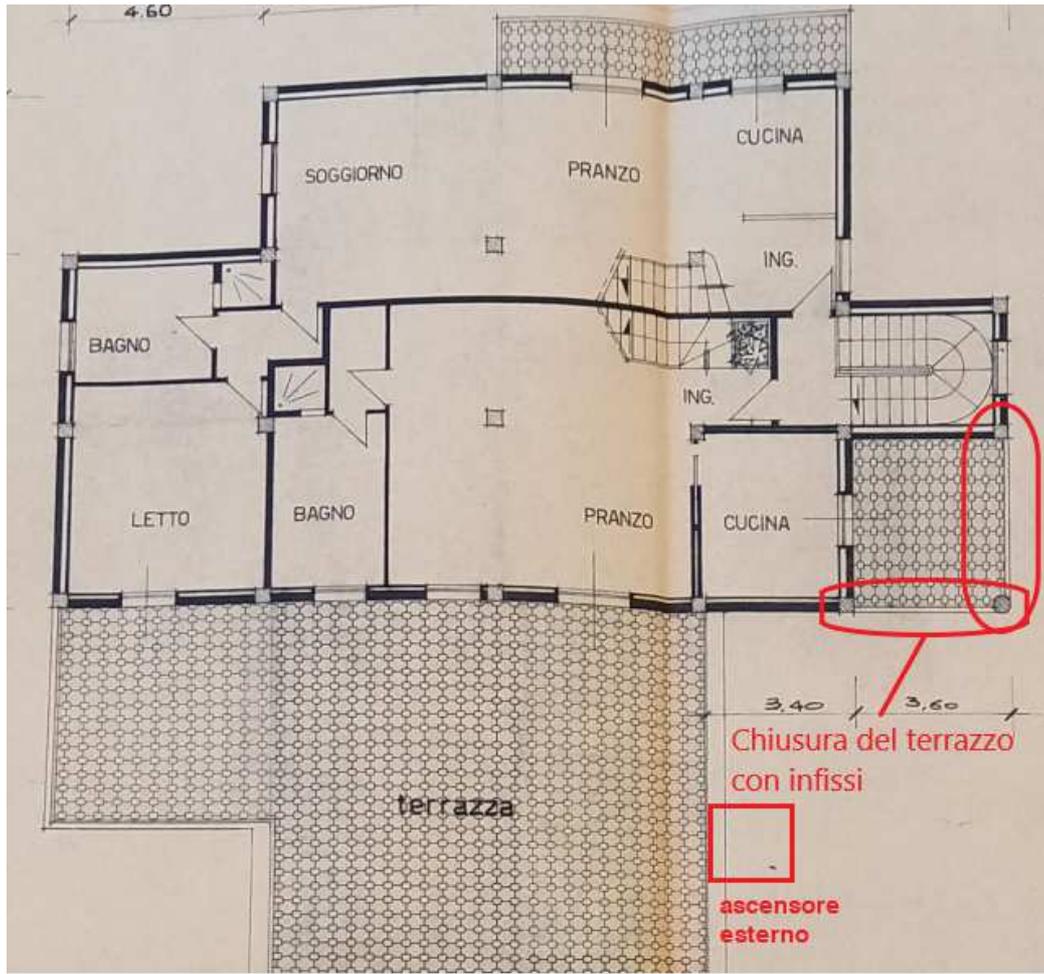
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano terra nuova apertura con accesso a locali di pertinenza del bene 1
- Chiusura della terrazza con gli infissi;
- Presenza dell'impianto di riscaldamento all'interno della terrazza;
- Nuova apertura nella lavanderia al piano sottotetto che mette in comunicazione il locale con il sottotetto;
- Spostamento della tamponatura interna nella soffitta adiacente la lavanderia;
- Ascensore esterno con accesso all'appartamento dalla terrazza.

Si allega di seguito la planimetria con evidenziate le difformità riscontrate.





BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato nei giorni 25 Febbraio e 11 Marzo 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 7756 del 11/04/1989;
- 2) Concessione Edilizia n. 20741 del 12/02/1991 in Variante alla C.E. n. 7756/1989;
- 3) Agibilità n. 3222 del 15/01/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

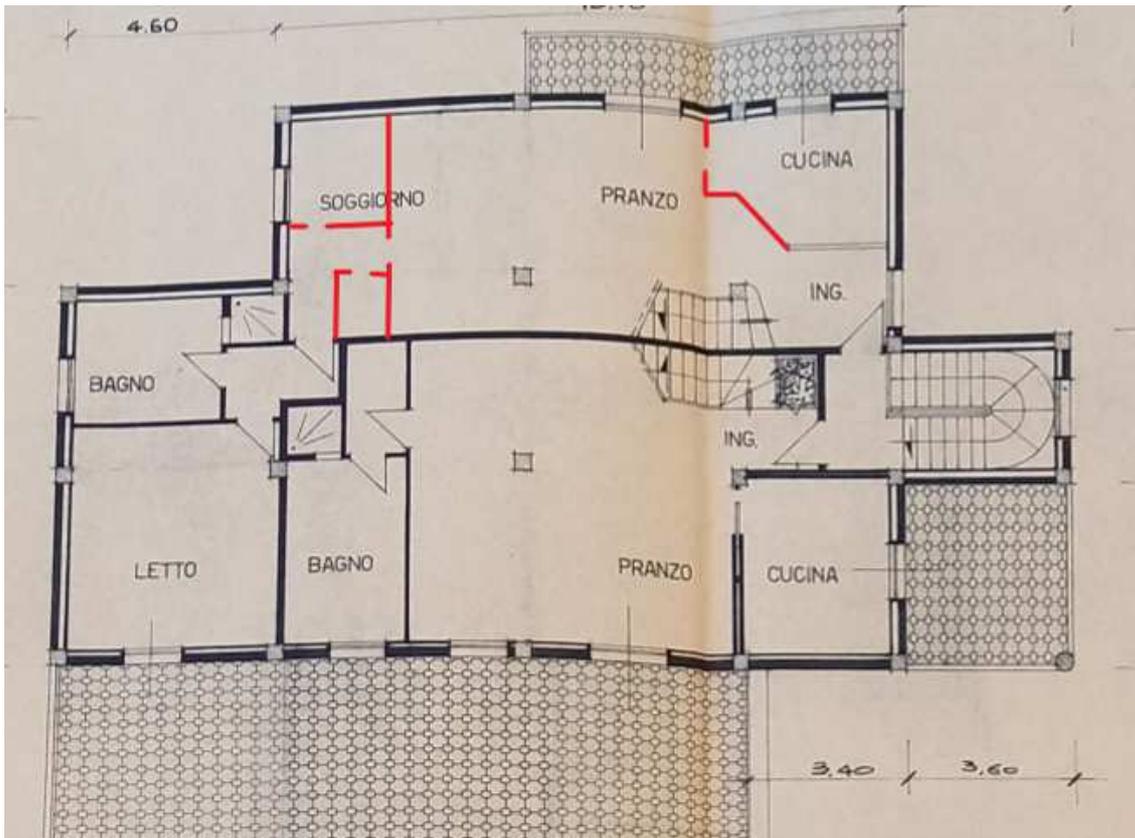
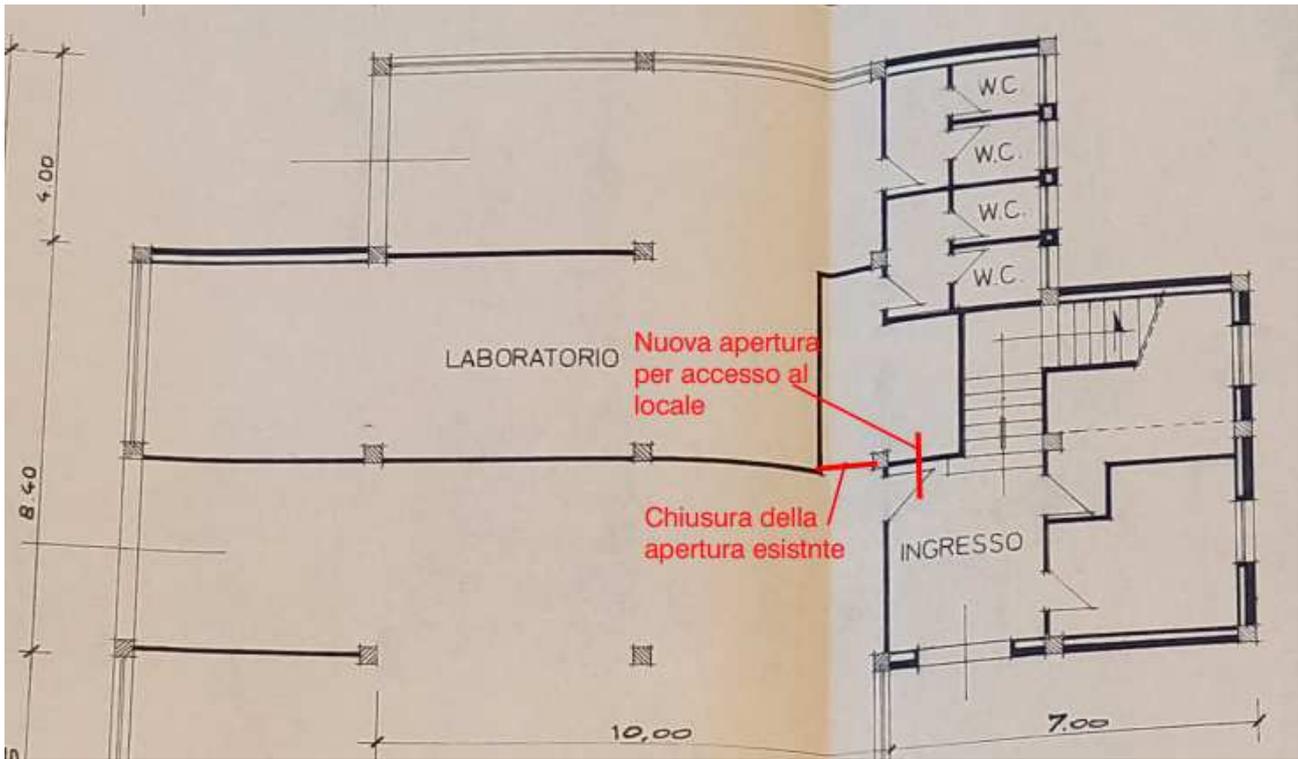
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano terra nuova apertura con accesso a locali di pertinenza del bene 1
- Nuovi divisori interni per la definizione del locale cucina;
- Nuovi divisori interni nel locale soggiorno per la realizzazione di un ripostiglio ed uno studio.

Si allega di seguito la planimetria con evidenziate le difformità riscontrate.



BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato nei giorni 25 Febbraio e 11 Marzo 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n.7756 del 11/05/1989 per ampliamento del laboratorio artigianale con annessi uffici e variante per modifica di parte della copertura dell'opificio e per modifica della destinazione del primo piano da uffici ad abitazione;
- 2) Concessione Edilizia n. 20741 del 28/09/1990 in Variante alla C.E. n. 7756/1989.
- 3) Agibilità n. 3222 del 15/01/1993

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

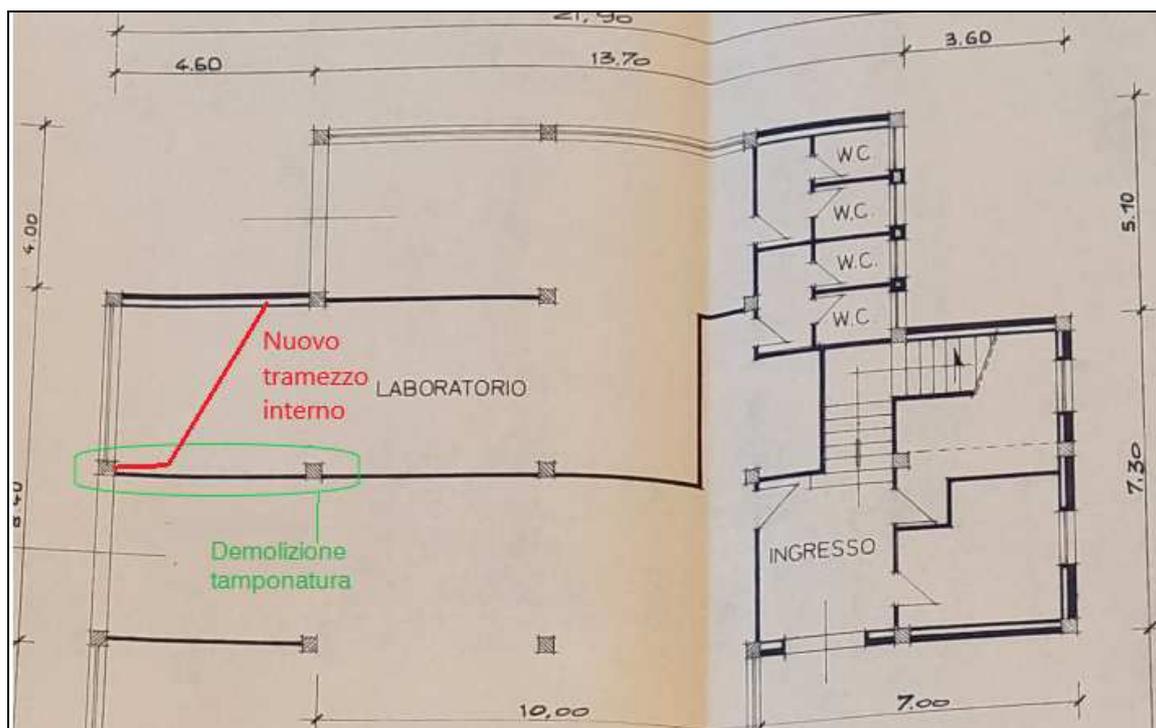
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un divisorio interno;
- Demolizione della tamponatura a confine con il bene n. 1

Si allega di seguito la planimetria con evidenziate le difformità riscontrate:



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) – FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato nei giorni 25 Febbraio e 11 Marzo 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n.1924 del 28/05/1977;
- 2) Abitabilità n. 2178 del 14/11/1978;
- 3) Concessione Edilizia n. 16276 del 01/12/1993;
- 4) Concessione Edilizia n. 12932 del 25/05/1994 in Variante alla C.E. n. 16276/1993;
- 5) Agibilità n. 3677 del 18/03/1997;
- 6) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5785 del 28/02/1995 per la realizzazione di un garage (Bene n. 6) e tra la documentazione vengono inserite anche le planimetrie dell'immobile in esame.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

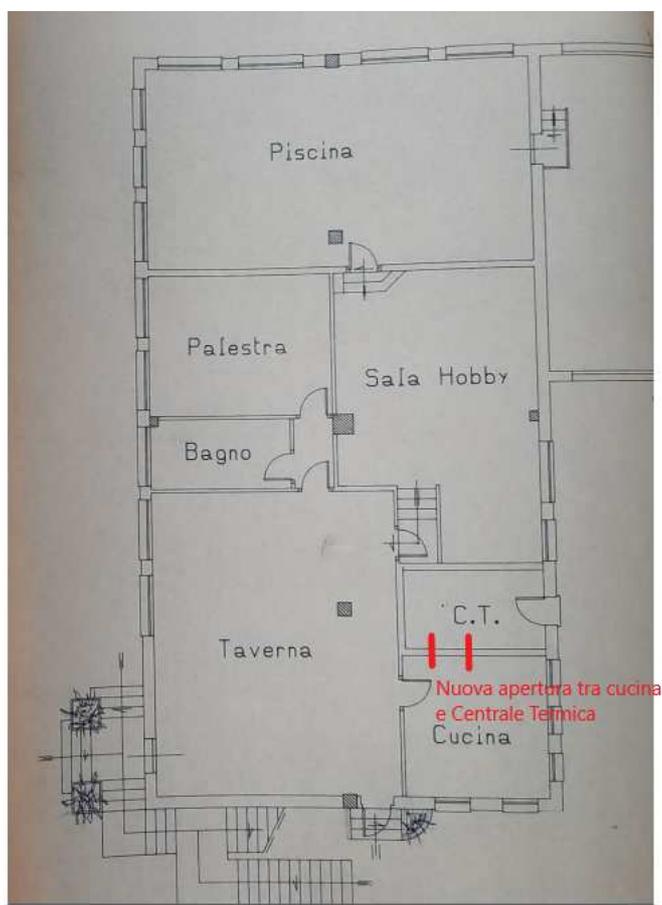
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

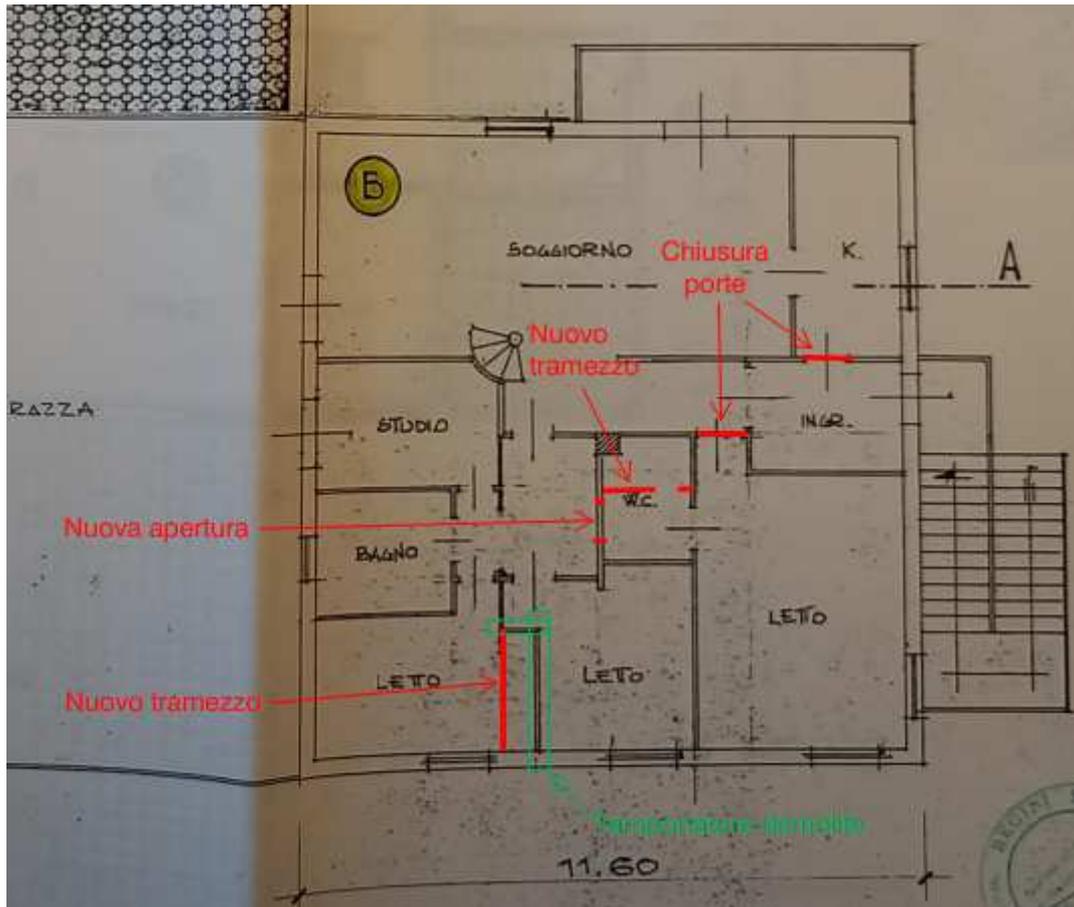
In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Nuova apertura di collegamento tra la cucina e la Centrale Tecnica (Piano Terra);
- Chiusura delle due porte che collegano l'ingresso con la cucina e la camera da letto;
- Modifica del divisorio tra le due camere da letto;
- Modifica dell'accesso al bagno interno alla camera da letto principale con creazione di un corridoio di collegamento con il disimpegno della zona notte;
- Il balcone risulta chiuso con degli infissi.

Si allega di seguito le planimetrie con evidenziate le difformità riscontrate:



Difformità rilevate al piano terra



Difformità rilevate al piano primo

BENE N° 6, 7 - GARAGE UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

Per l'immobile in esame non è stato rinvenuto il certificato di agibilità; in seguito al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non è stato richiesto il certificato di agibilità.

In seguito all'accesso agli atti effettuato nei giorni 25 Febbraio e 11 Marzo 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione edilizia in sanatoria n°5785 rilasciata, dal Comune di Fabriano, in data 18/12/1998, e consegnata in data 29/01/1999 per la realizzazione di un garage interrato costruito abusivamente nell'anno 1980.

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.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi non sono state riscontrate difformità. Si precisa tuttavia che in seguito al frazionamento dell'immobile effettuato dalla procedura per agevolare la vendita dei beni, si segnala la mancanza della tamponatura che divide l'unità immobiliare in esame con quella adiacente individuata nel bene n. 7

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A FABRIANO (AN) - FRAZIONE MARISCHIO 90/P

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato il giorno 25 Febbraio 2021, presso il comune di Fabriano, relativamente all'immobile in esame sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 27344 del 22/12/1998;
- 2) Agibilità n. 4842 del 25/11/2002.

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.

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 Ottobre 2020 non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio e pertanto nulla si può dire circa le eventuali conformità/difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi.

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo effettuato nella proprietà è stata riscontrata anche una piccola casetta in legno (3 m x 3 m) con destinazione rimessa attrezzi ed ubicata nel lato est del lotto, vicino alla scala esterna che conduce al bene 5. Tale bene dovrà essere rimosso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Vicolo Secondo Sant’Agata 9

DESCRIZIONE

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SECONDO SANT’AGATA 9

Trattasi di un appartamento situato nel centro storico di Fabriano, nella zona compresa tra Piazzale Matteotti e l’Ospedale Profili. La zona è servita da negozi, uffici postali, scuole ma non vi è una grande disponibilità di parcheggi in prossimità dell’edificio in quanto si tratta di una zona con vie molto strette.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SECONDO SANT’AGATA 9

L’immobile oggetto dell’esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:



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



CONFINI

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SECONDO SANT’AGATA 9

L’appartamento risulta libero su un lato, mentre su tutti i rimanenti lati confina con altri immobili appartenenti ad altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SECONDO SANT’AGATA 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	51 mq	83 mq	1	83 mq	2,70 m	T - 1 - 2
Totale superficie convenzionale:				83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SECONDO SANT'AGATA 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1986 al 30/09/1989		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 424, Categoria A/4 Classe 7, Consistenza 3 vani, Rendita £ 315 (lire) Piano Terra, 1 e 2.
Dal 30/09/1989 al 24/08/1994		Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 424, Categoria A/4 Classe 7, Consistenza 3 vani, Rendita £ 315 (lire) Piano Terra, 1 e 2.
Dal 24/08/1994 al 20/11/2020		Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 424, Categoria A/4 Classe 7, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 75 mq, Rendita € 151,84 Piano Terra, 1 e 2.

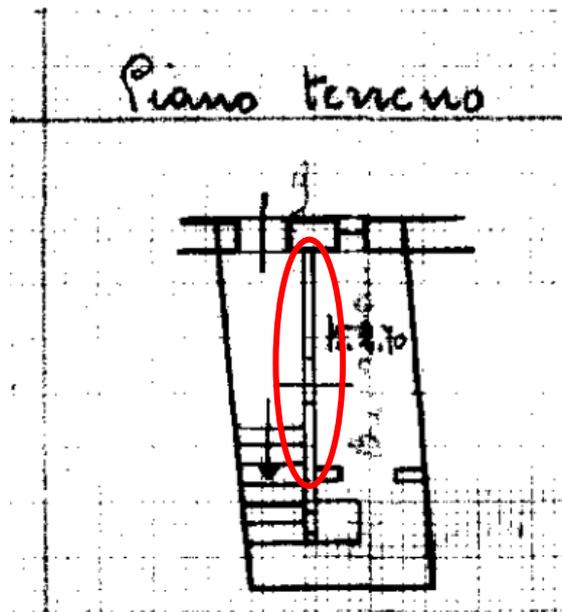
DATI CATASTALI

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SANT'AGATA 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	424			A 4	7	3 vani	75 mq	€ 151,84	T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 11 Febbraio 2021, non è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare nel corso del sopralluogo è emerso che il tramezzo presente al piano terra, a sinistra dell'ingresso, è stato demolito. Per maggior chiarezza si riporta l'estratto catastale con evidenziata la parete demolita.



Estratto catastale in cui si evidenzia la difformità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SANT'AGATA 9

L'appartamento si trova in un mediocre stato di conservazione. Lungo le pareti perimetrali del piano terra c'è il distacco dell'intonaco a causa dell'umidità proveniente dal terreno. Stesso problema si riscontra nella parete, di fronte all'ingresso, situata sul primo pianerottolo.

Infine al piano secondo, nella camera da letto, vi sono i segni di un intervento fatto nel Marzo 2014, resosi necessario in seguito alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura dell'edificio adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SANT'AGATA 9

Trattasi di un appartamento situato nel centro storico della città di Fabriano, avente struttura portante in muratura e tamponature interne in mattoni. I solai di piano hanno una struttura composta da travi in acciaio e voltine in muratura mentre la copertura ha una struttura portante in legno. Esternamente l'edificio è intonacato ma non tinteggiato, gli infissi sono in legno con vetro semplice ed elementi oscuranti costituiti da persiane in alluminio di color verde; anche il portone di ingresso è in alluminio e vetro che permette di illuminare maggiormente il locale situato al piano terra, altrimenti dotato di una sola finestra .

L'appartamento si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna, ed è così suddiviso: al piano terra vi è il soggiorno e l'angolo cottura, ricavato nel sottoscala e privo di illuminazione naturale, ai piani primo e secondo vi è una camera con bagno per ciascun livello. Al secondo piano, è presente una botola situata sul soffitto, da cui si accede, attraverso una sacala a pioli, al sottotetto non abitabile.

Per quanto riguarda le finiture sono presenti rivestimenti e pavimenti in ceramica, la scala è rivestita con piastrelle in cotto, le porte interne sono in legno tamburato di color bianco. Sono stati rilevati inoltre i seguenti impianti: idrico, fognario, elettrico ed il riscaldamento è costituito da caldaia a gas ed elementi scaldanti in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SANT'AGATA 9

L'immobile risulta libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SANT'AGATA 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 20/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7872 - Reg. part. 1576

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

_____ la quota di 1/1

Capitale: € 212.281,49

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 82/2003

2. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7873 - Reg. part. 1577

Quota: 1/1

Importo: € 515.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

_____ er la quota di 1/1

Capitale: € 510.735,81

Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 84/2003

3. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 10/04/2003

Reg. gen. 7874 - Reg. part. 1578

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca delle Marche s.p.a.

- per la quota di 1/1
Capitale: € 299.042,52
Rogante: Tribunale di Ancona Sezione distaccata di Fabriano
Data: 09/04/2003
N° repertorio: 83/2003
4. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/05/2003
Reg. gen. 9829 - Reg. part. 2022
Quota: 1/1
Importo: € 275.000,00
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.
per la quota di 1/1
Capitale: € 198.537,40
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 07/05/2003
N° repertorio: 489/2003
5. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 08/05/2003
Reg. gen. 9830 - Reg. part. 2023
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.
per la quota di 1/1
Capitale: € 239.513,26
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 07/05/2003
N° repertorio: 490/2003
6. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/03/2004
Reg. gen. 5882 - Reg. part. 3832
Quota: 1/1
A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.
per la quota di 1/1
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 03/03/2004
N° repertorio: 392/2003
7. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/03/2004
Reg. gen. 5883 - Reg. part. 3833
Quota: 1/1
A favore di Fidimpresa s.r.l. Confidi.
per la quota di 1/1
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 03/03/2004
N° repertorio: 394/2003
8. **Atto Esecutivo o Cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 11/06/2005
Reg. gen. 14245 - Reg. part. 8122
Quota: 1/1
A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana

la quota di 1/1
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 10/05/2005
N° repertorio: 896.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 – APPARTAMENTO SITO A FABRIANO (AN) – VICOLO SANT'AGATA 9

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

Per l'immobile in esame non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fabriano il giorno 25 Febbraio 2021, non sono stati riscontrati atti autorizzativi per l'immobile in esame.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

PREMESSA

Per quanto riguarda la stima dei beni si premette che per tutti i lotti è stato utilizzato il metodo diretto, la cui metodologia si basa essenzialmente sul metodo comparativo. L'equazione generale che rappresenta il più probabile valore di mercato espresso con metodo comparativo diretto è la seguente:

$$V = V_m \lambda \delta S_c$$

dove:

V_m è il valore medio di mercato desunto dalla ricerca effettuata attraverso le agenzie immobiliari di zona e dai valori OMI forniti dall'Agenzia del Territorio;

λ sono i coefficienti correttivi determinati in base all'analisi di specifici parametri di zona in cui è ubicato l'immobile quali: posizionale, funzionale e ambientale;

δ sono i coefficienti correttivi determinati in base all'analisi di specifici parametri relativi all'immobile quali: vetustà, conservazione, altezza, impianti e struttura;

S_c è la superficie commerciale determinata moltiplicando la superficie lorda dell'immobile per dei coefficienti di ragguaglio che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso degli ambienti all'interno laboratorio.

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

LOTTO 1

✓ **Bene N° 1 – Laboratorio ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Laboratorio ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano terra, in particolare nella parte centrale dell'immobile principale.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 12, Categoria C3, classe 7, consistenza 201 mq, superficie catastale 202 mq, rendita € 913,51.

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

Valore di stima del bene: € 40.000,00 (euro quarantamila/00)

Lo scrivente ha quindi proceduto ad esaminare i dati riportati dall'Agenzia del Territorio (OMI) il cui ultimo aggiornamento risale al primo semestre 2020.

Per il Comune di Fabriano sono presenti, per la zona produttiva e commerciale, i valori inseriti nella tabella di seguito riportata:

Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo	Medio
Laboratori	Normale	€ 330	€ 470	€ 400
Magazzini	Normale	€ 220	€ 300	€ 260

Facendo una ulteriore ricerca, attraverso le agenzie immobiliari di zona, è emerso che non vi sono molti immobili, nel mercato immobiliare, con caratteristiche simili a quello in esame.

Si riporta di seguito la tabella con i dati estrapolati dalle agenzie immobiliari consultate:

Num	Agenzia	Costo	Sup.	Valore €/mq	Tipologia
1	Asta Immobiliare -	€ 19.688	140 mq	€ 140	Magazzino
2	Asta Immobiliare -	€ 158.026	295 mq	€ 535	Magazzino
3	Asta Immobiliare -	€ 60.264	263 mq	€ 230	Capannone
4	Agenzia Immobiliare Sogno casa	€ 130.000	300 mq	€ 433	Capannone
Media				€ 334,50	

Dall'esame dei valori sopra riportati emerge che il valore degli immobili, pur avendo destinazioni d'uso diverse sono confrontabili e la media si avvicina al valore minimo del laboratorio riportato dall'OMI.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento il valore di mercato minimo indicato dall'OMI pari ad € 330/mq.

Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche specifiche dell'immobile sia dal punto di vista della zona in cui è situato, sia dal punto di vista delle caratteristiche costruttive dello stesso.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche posizionali	1,00
C2	Caratteristiche funzionali	0,95
C3	Caratteristiche ambientali	1,00
C4	Fabbricato - vetustà	0,80
C5	Fabbricato - conservazione	0,95
C6	Fabbricato - altezza	1,00
C7	Fabbricato - impianti	1,00
C8	Fabbricato - strutture	1,00
		0,72

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $330\text{€/mq} \times 0,72 \cong 238 \text{ €/mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$238 \text{ €/mq} \times 202 \text{ mq} \cong \text{€ } 48.000,00$.

A tale importo dovranno essere decurati i costi necessari per sanare le difformità interne riscontrate che ammontano a circa € 8.000 così suddivisi:

- costi della sanzione pecunaria (€ 516);

- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 1.500 + Cassa Previdenziale + iva),
- costi per le opere da eseguire (circa € 3.500 + iva);
- costi per l'aggiornamento catastale dell'immobile costituiti da € 50 per i diritti erariali e dagli oneri tecnici che ammontano ad € 500 + Cassa Previdenziale + iva.

Il valore di stima del Bene n. 1 è pari a € 40.000,00 (DICONSI EURO QUARANTAMILA/00)

✓ **Bene N° 2 – Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano primo dell'immobile principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 13, Categoria A2, classe 5, vani 4,5, rendita € 290,51, Piani T-1-2

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

Valore di stima del bene: € 112.000,00 (euro centododicimila/00)

Lo scrivente ha quindi proceduto ad esaminare i dati riportati dall'Agenzia del Territorio (OMI) il cui ultimo aggiornamento risale al primo semestre 2020.

Per la zona in esame, nel comune di Fabriano, sono presenti, per la zona residenziale, i valori inseriti nella tabella sotto riportata. Sono state prese in considerazione due zone limitrofe del comune individuate in tabella come Zona Borgo e Marischio.

Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo	Medio	Zona
Abitazioni civili	Normale	€ 530	€ 770	€ 650	Marischio
Abitazioni civili	Normale	€ 810	€ 1.150	€ 980	Borgo

Facendo una ulteriore ricerca, attraverso le agenzie immobiliari di zona, è emerso che non vi sono molti immobili nel mercato immobiliare con caratteristiche simili a quello in esame.

Si riporta di seguito la tabella con i dati estrapolati dalle agenzie immobiliari consultate:

Num	Agenzia	Costo	Sup.	Valore €/mq	Zona
1	Agenzia Immobiliare - Homepal	€ 160.000	150 mq	€ 1.067	Marischio
2	Agenzia Immobiliare - Alfa	€ 210.000	215 mq	€ 977	Marischio
3	Agenzia Immobiliare - Sogno Casa	€ 160.000	110 mq	€ 1.456	Marischio
4	Agenzia Immobiliare - Sogno casa	€ 150.000	105 mq	€ 1.429	Fabriano - Borgo
5	Asta Immobiliare	€ 41.060	153 mq	€ 268	Ca' Maiano
6	Asta Immobiliare	€ 49.464	197 mq	€ 251	Ca' Maiano

Media	€ 907	
-------	-------	--

Dall'esame dei valori, sopra riportati, emerge che il valore medio degli immobili in commercio è compreso tra il valore massimo, indicato dall'Agenzia del Territorio - OMI, per la zona di Marischio ed il minimo indicato per la limitrofa zona del Borgo.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento il valore medio pari ad € 830,00/mq ottenuto prendendo in esame entrambi i valori sopra indicati (il massimo dell'OMI per la zona Marischio ed il minimo per la zona Borgo) compreso quello emerso dalla tabella.

Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche intrinseche - piano	0,95
C2	Caratteristiche intrinseche - stato conservativo	0,95
C3	Caratteristiche intrinseche - affaccio	1,00
C4	Caratteristiche intrinseche - esposizione	1,00
C5	Caratteristiche intrinseche - Altezza soffitti	1,00
C6	Caratteristiche intrinseche - Vista	1,00
C7	Caratteristiche estrinseche - Conservazione	0,95
C8	Caratteristiche estrinseche - spazi condominiali	1,02
		0,87

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $830\text{€}/\text{mq} \times 0,87 \cong 722 \text{€}/\text{mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$$722 \text{€}/\text{mq} \times 169 \text{mq} \cong \text{€ } 122.000,00$$

A tale importo dovranno essere decurati i costi necessari per sanare le difformità interne riscontrate che ammontano a circa € 10.000 così suddivisi:

- costi della sanzione pecuniaria (€ 516);
- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 2.000 + Cassa Previdenziale + iva),
- costi per le opere da eseguire (circa € 5.000 + iva);
- costi per l'aggiornamento catastale dell'immobile costituiti da € 50 per i diritti erariali e dagli oneri tecnici che ammontano ad € 500 + Cassa Previdenziale + iva.

Il valore di stima del Bene n. 2 è pari a € 112.000,00 (DICONSI EURO CENTODODICIMILA/00)

✓ **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono

delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano primo dell'immobile principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 14, Categoria A2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale 156 mq, rendita € 355,06, Piani T-1-2

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

Valore di stima del bene: € 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00)

Per il bene in esame, essendo simile al bene n. 2, per la determinazione del valore medio si riamanda a quanto riportato nell'immobile precedente.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento, per il valore commerciale, l'importo di € 830,00/mq.

Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche intrinseche - piano	0,95
C2	Caratteristiche intrinseche - stato conservativo	0,95
C3	Caratteristiche intrinseche - affaccio	1,00
C4	Caratteristiche intrinseche - esposizione	1,00
C5	Caratteristiche intrinseche - Altezza soffitti	1,00
C6	Caratteristiche intrinseche - Vista	1,00
C7	Caratteristiche estrinseche - Conservazione	0,95
C8	Caratteristiche estrinseche - spazi condominiali	1,02
		0,87

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $830\text{€/mq} \times 0,87 \cong 722 \text{ €/mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$722 \text{ €/mq} \times 166 \text{ mq} \cong \text{€ } 120.000,00$

A tale importo dovranno essere decurtati i costi necessari per sanare le difformità interne riscontrate che ammontano a circa € 3.000 così suddivisi:

- costi della sanzione pecunaria (€ 516);
- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 1.500 + Cassa Previdenziale + iva),
- costi per l'aggiornamento catastale dell'immobile costituiti da € 50 per i diritti erariali e dagli oneri tecnici che ammontano ad € 500 + Cassa Previdenziale + iva.

Il valore di stima del Bene n. 3 è pari a € 117.000 (DICONSI EURO CENTODICIASSETTEMILA/00)

✓ **Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio 90/p**

Laboratorio ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano terra dell'immobile principale.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 15, Categoria C3, classe 7, consistenza 102 mq, superficie catastale 114 mq, rendita € 463,57.

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)

Per il bene in esame, essendo simile al bene n. 1, per la determinazione del valore medio si riamanda a quanto riportato nel primo immobile.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento il valore di mercato pari ad € 330/mq.

Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche specifiche dell'immobile sia dal punto di vista della zona in cui è situato, sia dal punto di vista delle caratteristiche costruttive dello stesso.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche posizionali	1,00
C2	Caratteristiche funzionali	0,95
C3	Caratteristiche ambientali	1,00
C4	Fabbricato - vetustà	0,80
C5	Fabbricato - conservazione	0,95
C6	Fabbricato - altezza	1,00
C7	Fabbricato - impianti	1,00
C8	Fabbricato - strutture	1,00
		0,72

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $330 \text{ €/mq} \times 0,72 \cong 238 \text{ €/mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$238 \text{ €/mq} \times 113 \text{ mq} \cong \text{€ } 27.000,00$

A tale importo dovranno essere decurati i costi necessari per sanare le difformità interne riscontrate che ammontano a circa € 5.000 così suddivisi:

- costi della sanzione pecunaria (€ 516);
- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 1.500 + Cassa Previdenziale + iva);
- costi per le opere da eseguire (circa € 1.500 + iva);

- costi per l'aggiornamento catastale dell'immobile costituiti da € 50 per i diritti erariali e dagli oneri tecnici che ammontano ad € 500 + Cassa Previdenziale + iva.

Il valore di stima del Bene n. 4 è pari a € 22.000,00 (DICONSI EURO VENTIDUEMILA/00)

✓ **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova nell'immobile principale e si sviluppa su tre piani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 16, Categoria A2, classe 8, vani 16,5, superficie catastale 484 mq, rendita € 1.832,13, Piani T-1-2

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

Valore di stima del bene: € 334.000,00 (euro trecentotrentaquattromila/00)

Per il bene in esame si rimanda a quanto detto per il Bene n. 2.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento il valore commerciale pari ad € 830,00/mq. Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche intrinseche - piano	0,95
C2	Caratteristiche intrinseche - stato conservativo	0,95
C3	Caratteristiche intrinseche - affaccio	1,00
C4	Caratteristiche intrinseche - esposizione	1,00
C5	Caratteristiche intrinseche - Altezza soffitti	1,00
C6	Caratteristiche intrinseche - Vista	1,00
C7	Caratteristiche estrinseche - Conservazione	0,95
C8	Caratteristiche estrinseche - spazi condominiali	1,02
		0,87

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $830\text{€/mq} \times 0,87 \cong 722\text{ €/mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$722\text{ €/mq} \times 471\text{ mq} \cong \text{€ } 340.000,00$

A tale importo dovranno essere decurtati i costi necessari per sanare le difformità interne riscontrate che ammontano a circa € 6.000 così suddivisi:

- sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad euro € 516 (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001);

- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 2.500 + Cassa Previdenziale + iva),

- costi per le opere da eseguire (circa € 1.000 + iva);

- costi per l'aggiornamento catastale dell'immobile costituiti da € 50 per i diritti erariali e dagli oneri tecnici che ammontano ad € 500 + Cassa Previdenziale + iva.

Il valore di stima del Bene n. 5 è pari a € 334.000,00 (DICONSI EURO TRECENTOTRENTAQUATTROMILA/00)

✓ **Bene N° 6 - Garage ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Autorimessa ubicata nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. Il bene in esame si trova nell'immobile secondario, individuato nella planimetria generale come edificio 3 e si sviluppa su un unico piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 19, Categoria C6, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 71 mq, rendita € 173,27, Piano S1.

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

Valore di stima del bene: € 23.000,00 (euro ventitremila/00)

Lo scrivente ha quindi proceduto ad esaminare i dati riportati dall'Agenzia del Territorio (OMI) il cui ultimo aggiornamento risale al primo semestre 2020.

Per la zona in esame, nel comune di Fabriano, sono presenti, per la zona residenziale, i valori inseriti nella tabella sotto riportata:

Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo	Medio	Zona
Autorimessa	Normale	€ 420	€ 620	€ 520	Borgo
Autorimessa	Normale	€ 270	€ 400	€ 335	Marischio

In base allo stato conservativo ed alle finiture del bene si ritiene congruo attribuire, al bene in esame, il valore medio dei minimi riportati nella tabella precedente che risulta essere pari ad € 345/mq.

Inoltre dall'analisi effettuata per i beni precedenti, aventi destinazione d'uso residenziale, è stato stimato che il valore di mercato per la tipologia residenziale sia di 722 €/mq. Se tale importo viene moltiplicato per il coefficiente 0,5, che di solito si attribuisce alle autorimesse, si ottiene, per la tipologia in esame, il valore di 360 €/mq. Gli importi così determinati sono paragonabili e la scrivente ritiene attribuire all'immobile il valore medio ottenuto dalle due stime precedenti che risulta essere pari ad 353 €/mq.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$$353 \text{ €/mq} \times 71 \text{ mq} \cong \text{€ } 25.000$$

A tale importo dovranno essere decurati i costi necessari per sanare la difformità interna riscontrata che ammontano a circa € 4.000 da condividere con il proprietario dell'immobile adiacente (Bene n. 7) e così suddivisi:

- sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad euro € 516 (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001);
- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 1.000 + Cassa Previdenziale + iva),
- costi per le opere da eseguire (circa € 1.600 + iva);

Il valore di stima del Bene n. 6 è pari a € 23.000,00 (DICONSI EURO VENTITREMILA/00)

✓ **Bene N° 7 – Garage ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Autorimessa ubicata nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. Il bene in esame si trova nell'immobile secondario, individuato nella planimetria generale come edificio 3 e si sviluppa su un unico piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 20, Categoria C6, classe 5, consistenza 67 mq, superficie catastale 73 mq, rendita € 190,31, Piano S1.

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00 (euro ventunomila/00)

Lo scrivente ha quindi proceduto ad esaminare i dati riportati dall'Agenzia del Territorio (OMI) il cui ultimo aggiornamento risale al primo semestre 2020.

Per la zona in esame, nel comune di Fabriano, sono presenti, per la zona residenziale, i valori inseriti nella tabella sotto riportata:

Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo	Medio	Zona
Autorimessa	Normale	€ 420	€ 620	€ 520	Borgo
Autorimessa	Normale	€ 270	€ 400	€ 335	Marischio

In base allo stato conservativo ed alle finiture del bene si ritiene congruo attribuire, al bene in esame, il valore medio dei minimi riportati nella tabella precedente che risulta essere pari ad € 345/mq.

Inoltre dall'analisi effettuata per i beni precedenti, aventi destinazione d'uso residenziale, è stato stimato che il valore di mercato per la tipologia residenziale sia di 722 €/mq. Se tale importo viene moltiplicato per il coefficiente 0,5, che di solito si attribuisce alle autorimesse, si ottiene, per la tipologia in esame, il valore di 360 €/mq. Gli importi così determinati sono paragonabili e la scrivente ritiene attribuire all'immobile il valore medio ottenuto dalle due stime precedenti che risulta essere pari ad 353 €/mq.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$$353 \text{ €/mq} \times 73 \text{ mq} \cong \text{€ } 25.750$$

A tale importo dovranno essere decurtati i costi necessari per sanare la difformità interna riscontrata che ammontano a circa € 4.000 da condividere con il proprietario dell'immobile adiacente (Bene n. 7) e così suddivisi:

- sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad euro € 516 (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001);
- oneri tecnici per la presentazione presso il comune di Fabriano, da parte di un tecnico incaricato, della pratica edilizia in sanatoria (€ 1.000 + Cassa Previdenziale + iva),
- costi per le opere da eseguire (circa € 1.600 + iva).

Il valore di stima del Bene n. 7 è pari a € 21.000,00 (DICONSI EURO VENTUNOMILA/00)

✓ **Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P**

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'appartamento in esame si trova nell'immobile secondario, individuato nella planimetria generale come edificio 2 e si sviluppa su un unico piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 18, Categoria A2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 187,47, Piano T.

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

Valore di stima del bene: € 54.500,00 (euro cinquantaquattrocinquecento/00)

Per il bene in esame si rimanda a quanto detto per il Bene n. 2.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento il valore commerciale pari ad € 830,00/mq. Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche intrinseche - piano	0,90
C2	Caratteristiche intrinseche - stato conservativo	0,95
C3	Caratteristiche intrinseche - affaccio	1,00
C4	Caratteristiche intrinseche - esposizione	1,00
C5	Caratteristiche intrinseche - Altezza soffitti	1,00
C6	Caratteristiche intrinseche - Vista	1,00
C7	Caratteristiche estrinseche - Conservazione	0,95
C8	Caratteristiche estrinseche - spazi condominiali	1,02
		0,83

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $830 \text{ €/mq} \times 0,83 \cong 689 \text{ €/mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$689 \text{ €/mq} \times 79 \text{ mq} \cong \text{€ } 54.500,00$

Il valore di stima del Bene n. 7 è pari a € 54.500,00 (DICONSI EURO CINQUANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio 90/P	202 mq	100,00	€ 40.000,00
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio 90/P	168,85 mq	100,00	€ 112.000,00
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio 90/P	165,80 mq	100,00	€ 117.000,00
Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio 90/P	113 mq	100,00	€ 22.000,00
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) -	470,59 mq	100,00	€ 334.000,00

Frazione Marischio 90/P			
Bene N° 6 – Autorimessa ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/P	71 mq	100,00	€ 23.000,00
Bene N° 7 – Autorimessa ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/P	73 mq	100,00	€ 21.000,00
Bene N° 8 – Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Frazione Marischio 90/P	79 mq	100,00	€ 54.500,00

Valore finale di stima: € 729.250,00 (euro settecentoventinovemiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 2

✓ **Bene N° 9** – Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Vicolo Secondo di Sant’Agata 6

Trattasi di un appartamento situato nel centro storico di Fabriano, nella zona compresa tra Piazzale Matteotti e l’Ospedale Profili. La zona è servita da negozi, uffici postali, scuole ma non vi è una grande disponibilità di parcheggi in prossimità dell’edificio in quanto si tratta di una zona con vie molto strette. L’appartamento si sviluppa su tre piani serviti da una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 424, Categoria A4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, rendita € 151,84.

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

Valore di stima del bene: € 25.500,00 (euro venticinquemilacinquecento/00).

Lo scrivente ha quindi proceduto ad esaminare i dati riportati dall’Agenzia del Territorio (OMI) il cui ultimo aggiornamento risale al primo semestre 2020.

Per la zona in esame, nel comune di Fabriano, sono presenti, per la zona residenziale, i valori inseriti nella tabella sotto riportata:

Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo	Medio	Zona
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 455	€ 630	€ 543	Centro Storico

Facendo una ulteriore ricerca, attraverso le agenzie immobiliari di zona, è emerso che non vi sono molto immobili nel mercato immobiliare con caratteristiche simili a quello in esame.

Si riporta di seguito la tabella con i dati estrapolati dalle agenzie immobiliari consultate:

Num	Agenzia	Costo	Sup.	Valore €/mq
1	Agenzia Gloria Soluzioni Immobiliari	€ 65.000	143 mq	€ 454,55

2	Agenzia Fabriano Immobiliare	€ 50.000	90 mq	€ 555,56
3	Agenzia Fabriano Immobiliare	€ 65.000	110 mq	€ 590,91
4	Agenzia Immobiliare 2000	€ 45.000	95 mq	€ 473,68
5	Agenzia D'Innocenzo Mauro	€ 50.000	109 mq	€ 458,72
Media				≅ € 507

Dall'esame dei valori sopra riportati emerge che il valore medio degli immobili si avvicina al minimo indicato dall'Agenzia del Territorio.

Lo scrivente pertanto ritiene congruo prendere come riferimento il valore medio di quelli sopra elencati pari ad 480,00 €/mq.

Successivamente si è proceduto alla determinazione dei coefficienti correttivi attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti relativi alle caratteristiche esaminate:

C1	Caratteristiche intrinseche - piano	0,90
C2	Caratteristiche intrinseche - stato conservativo	0,95
C3	Caratteristiche intrinseche - affaccio	0,93
C4	Caratteristiche intrinseche - esposizione	0,93
C5	Caratteristiche intrinseche - Altezza soffitti	0,95
C6	Caratteristiche intrinseche - Vista	0,95
C7	Caratteristiche estrinseche - Conservazione	1,00
C8	Caratteristiche estrinseche - spazi condominiali	1,00
		0,67

Pertanto, determinati i coefficienti correttivi ed il valore medio di mercato si ottiene il Valore Unitario (Vu) del bene che risulta essere: $480 \text{ €/mq} \times 0,67 \cong 322 \text{ €/mq}$.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ottenendo il valore finale:

$$322 \text{ €/mq} \times 79 \text{ mq} \cong \text{€ } 25.500,00$$

Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario presentare, presso il Comune di Fabriano, un Permesso a Costruire in Sanatoria e versare una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad euro 516 (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001), oltre agli oneri per la presentazione della documentazione relativa alla richiesta in sanatoria da parte di un tecnico abilitato stimabili in circa € 2.000,00 oltre cap e iva. Successivamente si dovrà provvedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale il cui onere ammonta ad € 100,00 oltre agli oneri per la presentazione della documentazione da parte di un tecnico incaricato stimati in € 500,00 oltre cap e iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento sito a Fabriano (AN) - Vicolo Secondo di	79 mq	322,00 €/mq	€ 25.500,00	100,00	€ 25.500,00

Sant'Agata 9					
					Valore di stima: € 25.500,00

Valore finale di stima: € 25.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Fabriano, li 19/07/2021

Il C.T.U.
Ing. Alfredo Lorenzetti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

1. Bene N° 1 – Laboratorio ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Laboratorio ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano terra, in particolare nella parte centrale dell'immobile principale.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 12, Categoria C3, classe 7, consistenza 201 mq, superficie catastale 202 mq, rendita € 913,51.

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

2. Bene N° 2 – Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano primo dell'immobile principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 13, Categoria A2, classe 5, vani 4,5, rendita € 290,51, Piani T-1-2

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

3. Bene N° 3 – Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano primo dell'immobile principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 14, Categoria A2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale 156 mq, rendita € 355,06, Piani T-1-2

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

4. Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Marischio 90/p

Laboratorio ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova al piano terra dell'immobile principale.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 15, Categoria C3, classe 7, consistenza 102 mq, superficie catastale 114 mq, rendita € 463,57.

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

5. Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova nell'immobile principale e si sviluppa su tre piani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 16, Categoria A2, classe 8, vani 16,5, superficie catastale 484 mq, rendita € 1.832,13, Piani T-1-2

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

6. Bene N° 6 - Autorimessa ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Autorimessa ubicata nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova nell'immobile secondario, individuato nella planimetria generale come edificio 3 e si sviluppa su un unico piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 19, Categoria C6, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 71 mq, rendita € 173,27, Piano S1.

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

7. Bene N° 7 – Autorimessa ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Autorimessa ubicata nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'immobile in esame si trova nell'immobile secondario, individuato nella planimetria generale come edificio 3 e si sviluppa su un unico piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 20, Categoria C6, classe 5, consistenza 67 mq, superficie catastale 73 mq, rendita € 190,31, Piano S1.

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

8. Bene N° 8 – Appartamento ubicato a Fabriano (AN), in Frazione Marischio 90/P

Appartamento ubicato nella Frazione di Marischio, situata nella periferia ovest di Fabriano e distante circa 4 Km dal centro del capoluogo. I beni del presente Lotto 1 sono edificati all'interno della stessa area e sono distribuiti in tre diversi immobili. Essi sono facilmente raggiungibili attraverso una strada asfaltata e sono delimitati, lungo tutto il perimetro, da una recinzione costituita da rete metallica plastificata e paletti in ferro. L'area è dotata di due ingressi carrabili distinti, ma attualmente solamente uno di essi è praticabile. L'appartamento in esame si trova nell'immobile secondario, individuato nella planimetria generale come edificio 2 e si sviluppa su un unico piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 1043, Sub. 18, Categoria A2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 187,47, Piano T.

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

Prezzo base d'asta: € 729.250,00

LOTTO 2

1. Bene N° 9 – Appartamento ubicato a Fabriano (AN) – Vicolo Secondo di Sant'Agata 6

Trattasi di un appartamento situato nel centro storico di Fabriano, nella zona compresa tra Piazzale Matteotti e l'Ospedale Profili. La zona è servita da negozi, uffici postali, scuole ma non vi è una grande disponibilità di parcheggi in prossimità dell'edificio in quanto si tratta di una zona con vie molto strette.

L'appartamento si sviluppa su tre piani serviti da una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 424, Categoria A4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 75 mq, rendita € 151,84.

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

Prezzo base d'asta: € 25.500,00