
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boschetti Guglielmo, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2020 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
	2



Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2020 del R.G.E.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	35



INCARICO

All'udienza del 05/01/2021, il sottoscritto Ing. Boschetti Guglielmo, con studio in Via Cimetta, 18 - 60131 - Ancona (AN), e-mail guglielmo.boschetti@inwind.it, PEC guglielmo.boschetti@ingpec.eu, Tel. 071 60059, Fax 071 60059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Ancona (AN) - Via Flavia 12
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara (AN) - Via Galilei 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

MILSIS



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Galileo Galilei 9.

DESCRIZIONE

BENE 2 -IMMOBILE

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile, ubicata nel comune di Osimo, in Via Galileo Galilei 9.

ACCESSI

L'unità immobiliare periziata ha accesso dall'ingresso condominiale di cui al civico 9, ed insiste al piano seminterrato (appartamento), stesso livello dei garage condominiali.

L'immobile fa parte di una palazzina a più livelli.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Falconara Marittima (AN); intestata a:

Dati identificativi:

- foglio 5, particella 1960; sub 9; dati di classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34; indirizzo via Galileo Galilei 9; piano S1;

CONFINI

Il bene confina con le particelle 1962, 1961, 1959, e via Galilei.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un appartamento destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

Il fabbricato ha due livelli oltre al piano terra ed il seminterrato; la struttura portante è struttura portante in c.a., i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde a coppi; le facciate con finitura a mattoncini a vista; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio è buono, con infissi in buono stato in legno/vetro.

L'unità immobiliare ha l'accesso dall'ingresso principale in via Galilei 9 e attraverso il pianerottolo del piano terra della scala condominiale, si accede al portoncino dell'appartamento (livello S1).

L'altezza degli ambienti che compongono i locali al piano seminterrato è pari a 2,50 m. circa, con distribuzione interna che rispecchia la planimetria catastale.

Dalla lettura della planimetria catastale fa parte dell'unità immobiliare una corte esterna destinata a giardino prospiciente l'unità immobiliare (livello seminterrato), ma dal contratto di acquisto tale corte è stata destinata ad uso condominiale (contratto registrato n. 3189 del 06/06/1986).

Le rifiniture sono le seguenti:

Piano seminterrato:

- pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;
- tramezzatura interna: laterizio intonacato;
- rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina);
- serramenti interni: legno;
- serramenti esterni: legno e vetro;

I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici); il riscaldamento è centralizzato e radiatori in acciaio.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Le zone confinanti sono a carattere urbano (centro storico/semicentrale).

Il centro abitato più vicino è il comune di Ancona, seguono poi i comuni di Chiaravalle, Agugliano, Polverigi e Camerata Picena.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Proprietà 1/2)
- Proprietà 1/2)

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

- Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina con le particelle 1962, 1961, 1959, e via Galilei.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	101,2 mq	1,00	101,2 mq	2,52 m	S1
Totale superficie convenzionale:				101,2 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,2 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1986 al 22/08/2010	proprietà 1/3 fino al 22/08/2010; proprietà 1/3 fino al 22/08/2010; proprietà 1/3 fino al 22/08/2010;	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1960, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Piano S1
Dal 22/08/2010	proprietà 1/3 fino al 22/08/2010; proprietà 1/3 fino al 22/08/2010;	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1960, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1960	9		A2	1	5	102 mq	387,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono, risulta occupato da un comproprietario.

PARTI COMUNI

L'unica parte comune è l'ingresso principale costituito da corte esterna e scala condominiale e rispettivi pianerottoli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnale l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare destinata a abitazione civile ed annesso locale garage, ubicata nel comune di Falconara Marittima, in Via Galilei 9.

ACCESSI

L'unità immobiliare periziata ha accesso dall'ingresso condominiale di cui al civico 9, ed insiste al piano seminterrato (appartamento).

L'immobile fa parte di una palazzina a più livelli.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Falconara Marittima (AN); intestata a:

Dati identificativi:

- foglio 5, particella 1960; sub 9; dati di classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34; indirizzo via Galileo Galilei 9; piano S1;

CONFINI

Il bene confina con le particelle 1962, 1961, 1959, e via Galilei.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un appartamento destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

Il fabbricato ha due livelli oltre al piano terra ed il seminterrato; la struttura portante è struttura portante in c.a., i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde a coppi; le facciate con finitura a mattoncini a vista; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio è buono, con infissi in buono stato in legno/vetro.

L'unità immobiliare ha l'accesso dall'ingresso principale in via Galilei 9 e attraverso il pianerottolo del piano terra della scala condominiale, si accede al portoncino dell'appartamento (livello S1).

L'altezza degli ambienti che compongono i locali al piano seminterrato è pari a 2,50 m. circa, con distribuzione interna che rispecchia la planimetria catastale.

Dalla lettura della planimetria catastale fa parte dell'unità immobiliare una corte esterna destinata a giardino prospiciente l'unità immobiliare (livello seminterrato), ma dal contratto di acquisto tale corte è stata destinata ad uso condominiale (contratto registrato n. 3189 del 06/06/1986).

Le rifiniture sono le seguenti:

Piano seminterrato:

- pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;
- tramezzatura interna: laterizio intonacato;
- rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina);
- serramenti interni: legno;
- serramenti esterni: legno e vetro;

I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici); il



riscaldamento è centralizzato e radiatori in acciaio.
Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Falconara Marittima.



SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Le zone confinanti sono a carattere urbano (centro storico/semicentrale).

Il centro abitato più vicino è il comune di Ancona, seguono poi i comuni di Chiaravalle, Agugliano, Polverigi e Camerata Picena.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1986 al 22/08/2010	proprietà 1/30 fino al 22/08/2010; proprietà 1/3 fino al 22/08/2010; proprietà 1/3 fino al 22/08/2010;	Vendita/Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Olmi	06/06/86	75448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	06/06/86	3189			
Dal 22/08/2010	proprietà 1/3 fino al 22/08/2010; proprietà 1/3 fino al 22/08/2010;	Denuncia Causa Morte (Passaggio)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ancona	09/12/210	1979	9990		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 11/03/2016
Reg. gen. 4299 - Reg. part. 639
Importo: € 25.000,00
A favore di eneto Banca Spa
Contro ia
Percentuale interessi: - %
N° repertorio: 415/2016

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 28/10/2020
Reg. gen. 19381 - Reg. part. 12685
A favore di Flaminia SPV Srl
Contro '
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. di Falconara Marittima (PRG'99), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 in data 17/12/1999. Approvazione C.P. n. 33 del 19/03/2003, ultimo aggiornamento DCC n. 90 del 29/11/2018 e NTA aggiornate al 01/02/2019 - (Integrazione N.T.A.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Licenza Edilizia n. 52/907 del 05/03/1970.

Licenza di Variante n. 84 113/6350 del 14/09/1973.

Certificato di Abitabilità n. 8925/71 del 27/10/73.

Licenza di Variante n. 2009 del 08/11/1996 (attuale destinazione ad uso civile abitativo).



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara (AN) - Via Galilei 9.
BENE 2 -IMMOBILE

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile, ubicata nel comune di Osimo, in Via Galileo Galilei 9.

ACCESSI

L'unità immobiliare periziata ha accesso dall'ingresso condominiale di cui al civico 9, ed insiste al piano seminterrato (appartamento), stesso livello dei garage condominiali.

L'immobile fa parte di una palazzina a più livelli.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Falconara Marittima (AN); intestata a:

1/2;

1/2;

Dati identificativi:

- foglio 5, particella 1960; sub 9; dati di classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34; indirizzo via Galileo Galilei 9; piano S1;

CONFINI

Il bene confina con le particelle 1962, 1961, 1959, e via Galilei.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un appartamento destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

Il fabbricato ha due livelli oltre al piano terra ed il seminterrato; la struttura portante è struttura portante in c.a., i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde a coppi; le facciate con finitura a mattoncini a vista; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio è buono, con infissi in buono stato in legno/vetro.

L'unità immobiliare ha l'accesso dall'ingresso principale in via Galilei 9 e attraverso il pianerottolo del piano terra della scala condominiale, si accede al portoncino dell'appartamento (livello S1).

L'altezza degli ambienti che compongono i locali al piano seminterrato è pari a 2,50 m. circa, con distribuzione interna che rispecchia la planimetria catastale.

Dalla lettura della planimetria catastale fa parte dell'unità immobiliare una corte esterna destinata a giardino prospiciente l'unità immobiliare (livello seminterrato), ma dal contratto di acquisto tale corte è stata destinata ad uso condominiale (contratto registrato n. 3189 del 06/06/1986).

Le rifiniture sono le seguenti:

Piano seminterrato:

- pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;
- tramezzatura interna: laterizio intonacato;
- rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina);
- serramenti interni: legno;
- serramenti esterni: legno e vetro;

I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici); il

riscaldamento è centralizzato e radiatori in acciaio.
Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Le zone confinanti sono a carattere urbano (centro storico/semicentrale).

Il centro abitato più vicino è il comune di Ancona, seguono poi i comuni di Chiaravalle, Agugliano, Polverigi e Camerata Picena.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: **€ 108.000,00.**

METODO DI STIMA

Si eseguono per la stima del valore di mercato del bene del lotto 1, due metodi e successivamente si calcola la media dei due valori ottenuti, che comunque sono vicini per ordine di grandezza.

A seguito delle indagini esperite circa le recenti alienazioni di beni simili limitrofi e in considerazione della consistenza, del grado di conservazione e di manutenzione dei beni, si avrà:

- superficie commerciale (SCL) m2 101,20;
- valore unitario parametrico (vupv) €/m2 1.100,00;
- stima valore di mercato $S = SCL \times vupv$ € 111.320,00 (S);

Stima in base alla capitalizzazione dei redditi

A seguito di indagini esperite circa il mercato degli affitti, relativo a nuove locazioni di beni simili limitrofi ed in considerazione della consistenza, del grado di conservazione e di manutenzione, si avrà:

- superficie commerciale (SCL) m2 101,20;
 - valore unitario parametrico (vupa) €/mese•m2 5,00;
 - rendita lorda annua presunta (RLA)= $SCL \times vupa \times 12$ mesi= € 6.072,00; detrazioni per:
 - imposte e tasse 32,50%;
 - manutenzione 4,0;
 - ammortamento 0,5%;
 - assicurazione 0,5%;
 - amministrato e servizi 0,5%;
 - sfitto e inesigibilità 2,0%;
- sommano le detrazioni 40,0, € 2.428,80 (DA);

Segue rendita netta annua presunta $RA = RLA - D$, € 3.643,20 (RA);

In relazione alle condizioni economiche locali, alle caratteristiche del luogo e dell'immobile, si adotta il seguente tasso di capitalizzazione: % 3,20 (TC);

si avrà pertanto:

stima valore a capitalizzazione
 $R=RA/TC=€ 113.850,00 (R)$;
Valore di stima definitivo

mediando i valori ottenuti con i due metodi anzidetti, si avrà il seguente valore:

$$M = (S + R) / 2 = € 112.585,00 (M);$$

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- per lo stato d'uso e manutenzione: 0,99 (C1);
- per lo stato di possesso: 1,00 (C2);
- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3);
- per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute (riduzione forfettaria del 2 %): 0,98 (C4);
- per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5);
- altri oneri o pesi: 0,99(C6);

Si avrà il valore

$$V=MxC1xC2xC3xC4xC5xC6=€ 108.137,67 (V);$$

A questo valore dovranno essere applicati i seguenti deprezzamenti stimati:

- certificazione energetica: € 500,00(D1);
- Progettazione: € 0,00 (D2);
- Pratiche e permessi: € 0,00 (D3);

Valutazione complessiva dell'immobile $VC=V - D1 - D2 - D3 = € 107.637,67 (VC)$;

Valore arrotondato: € 108.000,00 (Vca)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Falconara MARittima (AN) - Via Galilei 9	101,20 mq	1.067,19 €/mq	€ 108.000,00	50,00%	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

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

Ancona, li 04/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Boschetti Guglielmo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Galileo Galilei 9.

BENE 2 -IMMOBILE

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile, ubicata nel comune di Osimo, in Via Galileo Galilei 9.

ACCESSI

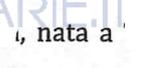
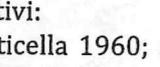
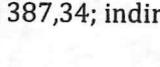
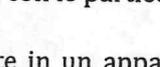
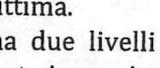
L'unità immobiliare periziata ha accesso dall'ingresso condominiale di cui al civico 9, ed insiste al piano seminterrato (appartamento), stesso livello dei garage condominiali.

L'immobile fa parte di una palazzina a più livelli.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Falconara Marittima (AN);

intestata a:

-  , nata a  il 30.07.1965, cod. fisc.  , proprietà per 1/2;
-  , nata a  il 26/10/1939, cod. fisc.  , proprietà per 1/2;

Dati identificativi:

- foglio 5, particella 1960; sub 9; dati di classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34; indirizzo via Galileo Galilei 9; piano S1;

CONFINI

Il bene confina con le particelle 1962, 1961, 1959, e via Galilei.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un appartamento destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

Il fabbricato ha due livelli oltre al piano terra ed il seminterrato; la struttura portante è struttura portante in c.a., i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde a coppi; le facciate con finitura a mattoncini a vista; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio è buono, con infissi in buono stato in legno/vetro.

L'unità immobiliare ha l'accesso dall'ingresso principale in via Galilei 9 e attraverso il pianerottolo del piano terra della scala condominiale, si accede al portoncino dell'appartamento (livello S1).

L'altezza degli ambienti che compongono i locali al piano seminterrato è pari a 2,50 m. circa, con distribuzione interna che rispecchia la planimetria catastale.

Dalla lettura della planimetria catastale fa parte dell'unità immobiliare una corte esterna destinata a giardino prospiciente l'unità immobiliare (livello seminterrato), ma dal contratto di acquisto tale corte è stata destinata ad uso condominiale (contratto registrato n. 3189 del 06/06/1986).

Le rifiniture sono le seguenti:

Piano seminterrato:

- pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres;
- tramezzatura interna: laterizio intonacato;
- rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina);
- serramenti interni: legno;
- serramenti esterni: legno e vetro;

I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici); il riscaldamento è centralizzato e radiatori in acciaio.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Falconara Marittima.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

Le zone confinanti sono a carattere urbano (centro storico/semicentrale).

Il centro abitato più vicino è il comune di Ancona, seguono poi i comuni di Chiaravalle, Agugliano, Polverigi e Camerata Picena.

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

P.R.G. di Falconara Marittima (PRG'99), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 in data 17/12/1999. Approvazione C.P. n. 33 del 19/03/2003, ultimo aggiornamento DCC n. 90 del 29/11/2018 e NTA aggiornate al 01/02/2019 - (Integrazione N.T.A.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Galileo Galilei 9
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - - foglio 5, particella 1960; sub 9; dati di classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34; indirizzo via Galileo Galilei 9; piano S1; Superficie 101,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono, risulta occupato da un comproprietario.
Descrizione:	BENE 2 -IMMOBILE Unità immobiliare destinata ad abitazione civile, ubicata nel comune di Osimo, in Via Galileo Galilei 9. ACCESSI. L'unità immobiliare periziata ha accesso dall'ingresso condominiale di cui al civico 9, ed insiste al piano seminterrato (appartamento), stesso livello dei garage condominiali. L'immobile fa parte di una palazzina a più livelli. DATI CATASTALI Unità immobiliare censita al N.C.E.U., Comune di Falconara Marittima (AN); intestata a: - , nata a il , cod. fisc. - , proprietà per 1/2; - a, nata a il , cod. fisc. - , proprietà per 1/2; Dati identificativi: - foglio 5, particella 1960, sub 9; dati di classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34; indirizzo via Galileo Galilei 9; piano S1; CONFINI Il bene confina con le particelle 1962, 1961, 1959, e via Galilei. DESCRIZIONE. Il bene consiste in un appartamento destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Falconara Marittima. Il fabbricato ha due livelli oltre al piano terra ed il seminterrato; la struttura portante è struttura portante in c.a., i solai in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde a coppi; le facciate con finitura a mattoncini a vista; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio è buono, con infissi in buono stato in legno/vetro. L'unità immobiliare ha l'accesso dall'ingresso principale in via Galilei 9 e attraverso il pianerottolo del piano terra della scala condominiale, si accede al portoncino dell'appartamento (livello S1). L'altezza degli ambienti che compongono i locali al piano seminterrato è pari a 2,50 m. circa, con distribuzione interna che rispecchia la planimetria catastale. Dalla lettura della planimetria catastale fa parte dell'unità immobiliare una corte esterna destinata a giardino prospiciente l'unità immobiliare (livello seminterrato), ma dal contratto di acquisto tale corte è stata destinata ad uso condominiale (contratto registrato n. 3189 del 06/06/1986). Le rifiniture sono le seguenti: Piano seminterrato: - pavimenti: gres porcellanato con zoccolino battiscopa in gres; - tramezzatura interna: laterizio intonacato; - rifinitura pareti: tinteggiatura e rivestimenti in gres (nei bagni ed in cucina); - serramenti interni: legno; - serramenti esterni: legno e vetro; I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idro-sanitario, termico, gas, elettrici); il riscaldamento è centralizzato e radiatori in acciaio. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONI DELLA ZONA. L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Falconara Marittima. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA. La zona è servita dalle principali reti tecnologiche e dai mezzi pubblici. CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. Le zone confinanti sono a carattere urbano (centro storico/semicentrale). Il centro abitato più vicino è il comune di Ancona, seguono poi i comuni di Chiaravalle, Agugliano, Polverigi e Camerata Picena. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da comproprietario.

