

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Luceri Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Luceri Ettore, con studio in Via Capodistria, 4 - 60100 - Ancona (AN), email e.luceri@gmail.com, PEC etto.re.luceri@ingpec.eu, Tel. 071 2832387 - 3201918534, Fax 071 2832387, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.60197107150576, 13.498398543986209)

L'immobile è ubicato in un fabbricato con più appartamenti, in via Fabriano 36, al piano secondo.

Esso è in un complesso residenziale che si sviluppa per due piani fuori terra. L'edificio in cui insiste

l'appartamento è in via Fabriano. L'edificio ha un cortile di pertinenza perimetrale non suddiviso in millesimi.

L'immobile oggetto della pratica è ad uso di civile abitazione, composto da: una cucina abitabile, un bagno, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio. La cantina al piano seminterrato non è oggetto del presente intervento ed è oggetto di approfondimenti documentali.

Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 12, via Fabriano n°36, p. S1-2P, cat. A/4, cl. 4, vani 4 Esterni

Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente.

La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.).

La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente:

- n°1 bagno;
- n°1 cucina abitabile;
- n°1 disimpegno con ripostiglio.
- n°1 camere da letto;
- n°1 soggiorno;
- n°1 cantina.

2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI

La proprietà ha l'ingresso dall'ingresso condominiale e non altri.

La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate.

Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato

depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona in un recente incontro per un altro procedimento presso il medesimo fabbricato, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti. Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954. Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (vedi allegato).

L'Arch. PROCACCINI durante l'incontro in Comune ha detto al sottoscritto CTU che, per analoghi casi di immobili realizzati come opera pubblica con questo iter e finalizzato al deposito di pratiche edilizie di questi ultimi tempi, sono state rilasciate su richiesta delle attestazioni in merito.

A seguire, la comunicazione via mail ricevuta da un'Addetta del Comune, responsabile per gli accessi agli atti:

"Da: Eusebi Patrizia <patrizia.eusebi@comune.ancona.it>

Inviato: lunedì 16 gennaio 2023 09:57

A: ing.luceri@hotmail.com <ing.luceri@hotmail.com>

Cc: Accesso Atti Edilizia Comune di Ancona <accessoatti.edilizia@comune.ancona.it>

Oggetto: Accesso titoli abilitativi immobile via Fabriano 36

Gent.mo Ing. Luceri,

come anticipato telefonicamente in merito alla sua richiesta, assunta al nostro protocollo con il n. 6289 del 12.1.23, di prendere visione dei titoli abilitativi dell'immobile sito in Ancona in Via Fabriano n.36 identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 mapp. 266 sub. si fa presente che non è stato reperito nulla presso gli archivi del Comune di Ancona.

Da precedenti ricerche sull'immobile è emerso che

L'unità immobiliare ha una destinazione funzionale U1/1, ricade in Zona Omogenea B, regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G., Zonizzazione prevalentemente Residenziale Art. 32, 39, 60; Z.T.O. ZT15b Art. 53; art. 34 CPI8/CPI9; - fa parte di un complesso edilizio costituito di n. 3 piani fuori terra con due ingressi condominiali civico 34 e civico 36, composto complessivamente da n. 12 unità abitative e corte comune;

L'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Che nel 1974 lo I.A.C.P. ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (vedi allegato 2).

Nel rimanere a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si inviano cordiali saluti

--

Dott.ssa Patrizia Eusebi

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono presenti i documenti previsti. Si segnala che, come da documentazione rilasciata dal Comune di Ancona, lo stato di fatto dell'appartamento sito in via Fabriano 36, 2° piano, ad Ancona è conforme alla planimetria redatta dall'ex IACP nel 1957, facente parte della documentazione per assegnare i singoli alloggi ai Beneficiari.

Invece vi è una difformità nella planimetria catastale del 1954 (antecedente, dunque, alla planimetria ed alla documentazione redatta per la consegna ai beneficiari degli alloggi), limitatamente alla dimensione del bagno.

Al fine di poter procedere ad una variazione catastale per rendere corretto e congruente lo stato di fatto (e anche la planimetria del 1957, redatta dall'IACP, già conforme con lo stato di fatto ma che all'epoca non fu ritenuto variazione catastale tale da depositare una nuova planimetria al Catasto) con una planimetria catastale del 1954, si deposita quanto previsto.

Si segnala che la cantina di competenza dell'appartamento NON è quella che risulta sulla planimetria catastale del 1954, ma altra; da intervista ad alcuni inquilini che sono stati nei rispettivi appartamenti da quando furono assegnati negli anni '50, le cantine utilizzate da ognuno sono SEMPRE state quelle odierne e mai scambiate. Servirà dunque un atto successivo (o se da autorizzarsi altro incarico dal Sig. Giudice prima della vendita) per formalizzare la proprietà e la competenza esclusiva della cantina in uso, in concerto o meno con il Proprietario della cantina che è rappresentata nella planimetria catastale di questo appartamento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

3ue lati sono confinanti con l'esterna area condominiale, un quarto, prevalentemente con il vano scala condominiale e poi con altra distinta Proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	56,12 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	3,19 m	2
Cantina	7,80 mq	9,64 mq	0,20	1,93 mq	2,03 m	s1
Totale superficie convenzionale:				70,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

si vedano gli allegati

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	266	12		A4	4	4 vani	71 mq	177,66 €	2	

Corrispondenza catastale

La cantina in planimetria catastale del 1954 NON è quella effettiva afferente l'appartamento. Da intervista ai residenti "storici" del condominio, li residenti dall'atto dell'assegnazione dell'IACP, non ci sono mai stati scambi di cantine fra essi, informalmente. Dev'essere formalizzata l'effettiva e storica proprietà della cantina insieme al Proprietario della cantina che, invece, è rappresentata nella planimetria catastale dell'appartamento in procedimento

PRECISAZIONI

non ulteriori

PATTI

assenti

STATO CONSERVATIVO

disabitato da anni, gli impianti perciò non sono stati testati. Sono presenti le linee (idrica, termica, fognaria, elettrica). Termo autonomo, infissi esterni in legno con vetro semplice, persiane in legno, riscaldamento con elementi radianti, pavimentazione in graniglia ed in formelle di marmo. Il bagno è con box doccia. L'appartamento appare abitabile riattivando le linee, non si conosce lo stato di efficienza della caldaia. Le finiture dell'appartamento sono tipiche di uno degli anni '80, tranne il bagno, un po' più moderno.

PARTI COMUNI

solamente il vano scala condominiale e l'area condominiale, non definita formalmente dai residenti tutti perchè non strutturati e gestiti come condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non segnalati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da documenti relativi all'intervento post sisma del 1972 e da ispezione visiva.

Fondazioni: Non note

Letto a nord

cucina a ovest

soggiorno a sud

copertura: a falde, con solaio di copertura e a falde, in laterocemento. Non coibentato presumibilmente

Struttura dell'edificio: muratura portante

Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno ad intonaco di recente manutenzione, interni tinteggiatura a tempera; esternamente ristrutturato

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di vario tipo ed in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: esterni, lignei con vetro semplice e persiane lignee, da ristrutturarsi; porte interne vetrate di moderna fattura ed in buona conservazione.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti i termosifoni e la caldaia ma non provati, sottotraccia l'idrico

Posto auto: assente

Cantina di proprietà con nota già descritta

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2003 al 29/11/2024	**** Omissis ****	compravendita TRSCR. N. 5061/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	14/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		N. 5061/2003 notaio Sabatini	14/04/2003	n. 8368.1/2005	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			03/10/2005	AN0122538	

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 risulta attualmente invariata.

L'eredità è stata poi rifiutata dagli eredi, deceduto il titolare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

non altro se non la definizione già indicata sulla cantina

NORMATIVA URBANISTICA

mai variata rispetto alla planimetria fornita dal Comune relativa ad atti dell'ex IACP, del 1957

REGOLARITÀ EDILIZIA

La documentazione prevista per il rilascio del permesso di costruire dell'intero edificio non è presente presso il Comune di Ancona perché l'edificio in questione (ma anche il quartiere in cui è inserito l'immobile) è stato realizzato nell'immediatezza del secondo dopoguerra per fornire abitazioni agli sfollati che hanno avuto le abitazioni bombardate.

Questa tipologia di costruzioni rientravano fra le opere pubbliche (e non private!) per cui il progetto non è stato depositato presso il Comune di Ancona perché sono state volute dal Provveditorato alle Opere Pubbliche ed era del Demanio dello Stato, quindi non c'è una licenza edilizia. Il realizzato veniva poi controllato, come procedura dell'epoca, in sito, con un sopralluogo di un Responsabile del Genio Civile e del Comune. Quanto sopra è stato illustrato al CTU dall'Arch. Alberto PROCACCINI del Comune di Ancona in un recente incontro per un altro procedimento presso il medesimo fabbricato, come seguito alla richiesta di appuntamento per i chiarimenti derivanti dalla comunicazioni di risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune, alla mia richiesta di accesso agli atti. Dunque, l'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Non è l'unico procedimento amministrativo edilizio riguardante questo fabbricato perché, successivamente agli eventi sismici del 1972 in città, nel 1974 lo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona (vedi allegato).

L'Arch. PROCACCINI durante l'incontro in Comune ha detto al sottoscritto CTU che, per analoghi casi di immobili realizzati come opera pubblica con questo iter e finalizzato al deposito di pratiche edilizie di questi ultimi tempi, sono state rilasciate su richiesta delle attestazioni in merito.

A seguire, la comunicazione via mail ricevuta da un'Addetta del Comune, responsabile per gli accessi agli atti:

"Da: Eusebi Patrizia <patrizia.eusebi@comune.ancona.it>

Inviato: lunedì 16 gennaio 2023 09:57

A: ing.luceri@hotmail.com <ing.luceri@hotmail.com>

Cc: Accesso Atti Edilizia Comune di Ancona <accessoatti.edilizia@comune.ancona.it>

Oggetto: Accesso titoli abilitativi immobile via Fabriano 36

Gent.mo Ing. Luceri,

come anticipato telefonicamente in merito alla sua richiesta, assunta al nostro protocollo con il n. 6289 del 12.1.23, di prendere visione dei titoli abilitativi dell'immobile sito in Ancona in Via Fabriano n.36 identificato al N.C.E.U. al Fg. 38 mapp. 266 sub. si fa presente che non è stato reperito nulla presso gli archivi del Comune di Ancona.

Da precedenti ricerche sull'immobile è emerso che

L'unità immobiliare ha una destinazione funzionale U1/1, ricade in Zona Omogenea B, regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G., Zonizzazione prevalentemente Residenziale Art. 32, 39, 60; Z.T.O. ZT15b Art. 53; art. 34 CPI8/CPI9; - fa parte di un complesso edilizio costituito di n. 3 piani fuori terra con due ingressi condominiali civico 34 e civico 36, composto complessivamente da n. 12 unità abitative e corte comune;

L'immobile è stato edificato nel 1949 dall'UFFICIO del Genio Civile di Ancona, in seguito ad autorizzazione del Provveditorato Regionale delle OO.PP: con decreto 6513 e presi in carico dallo I.A.C.P. che con verbale del 1951 vengono consegnati gli alloggi abitabili (allegato n.1) ed accatastato in data 24-03-1954.

Che nel 1974 lo I.A.C.P. ha provveduto ad effettuare lavori di riparazione danni causati dal terremoto alle strutture del fabbricato come da deposito del 15-7-1974 al prot. 8493 già reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona.

- 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.

L'unica incongruenza rispetto alla planimetria presso il Comune, del 1957, risulta essere la cantina indicata in planimetria catastale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

non indicati nè ricevuti da interviste ad alcuni condomini, vista l'assenza di un amministratore di condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, piano 2
L'immobile è ubicato in un fabbricato con più appartamenti, in via Fabriano 36, al piano secondo. Esso è in un complesso residenziale che si sviluppa per due piani fuori terra. L'edificio in cui insiste l'appartamento è in via Fabriano. L'edificio ha un cortile di pertinenza perimetrale non suddiviso in millesimi. L'immobile oggetto della pratica è ad uso di civile abitazione, composto da: una cucina abitabile, un bagno, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio. La cantina al piano seminterrato non è oggetto del presente intervento ed è oggetto di approfondimenti documentali. Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 12, via Fabriano n°36, p. S1-2P, cat. A/4, cl. 4, vani 4. Esterni Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente. La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.). La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente: n°1 bagno; n°1 cucina abitabile; n°1 disimpegno con ripostiglio. n°1 camere da letto; n°1 soggiorno; n°1 cantina. 2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI La proprietà ha l'ingresso dall'ingresso condominiale e non altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 266, Sub. 12, Categoria A4Valore di stima del bene: € 58.871,90
Valutazione OMI confrontato con analisi di mercato dell'area, rispetto alla tipologia del fabbricato, al

numero di interni, alle condizioni dell'appartamento, alla presenza del verde pubblico nell'area, alla distanza degli altri fabbricati

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - via Fabriano 36, piano 2	70,93 mq	850,00 €/mq	€ 58.871,90	100,00%	€ 58.871,90
				Valore di stima:	€ 58.871,90

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 29/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Luceri Ettore

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Fabriano 36, piano 2

L'immobile è ubicato in un fabbricato con più appartamenti, in via Fabriano 36, al piano secondo. Esso è in un complesso residenziale che si sviluppa per due piani fuori terra. L'edificio in cui insiste l'appartamento è in via Fabriano. L'edificio ha un cortile di pertinenza perimetrale non suddiviso in millesimi. L'immobile oggetto della pratica è ad uso di civile abitazione, composto da: una cucina abitabile, un bagno, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio. La cantina al piano seminterrato non è oggetto del presente intervento ed è oggetto di approfondimenti documentali. Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 12, via Fabriano n°36, p. S1-2P, cat. A/4, cl. 4, vani 4. Esterni Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente. La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.). La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente: n°1 bagno; n°1 cucina abitabile; n°1 disimpegno con ripostiglio. n°1 camere da letto; n°1 soggiorno; n°1 cantina. 2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI La proprietà ha l'ingresso dall'ingresso condominiale e non altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 266, Sub. 12, Categoria A4 Destinazione urbanistica: mai variata rispetto alla planimetria fornita dal Comune relativa ad atti dell'ex IACP, del 1957



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Fabriano 36, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 266, Sub. 12, Categoria A4	Superficie	70,93 mq
Stato conservativo:	disabitato da anni, gli impianti perciò non sono stati testati. Sono presenti le linee (idrica, termica, fognaria, elettrica). Termo autonomo, infissi esterni in legno con vetro semplice, persiane in legno, riscaldamento con elementi radianti, pavimentazione in graniglia ed in formelle di marmo. Il bagno è con box doccia. L'appartamento appare abitabile riattivando le linee, non si conosce lo stato di efficienza della caldaia. Le finiture dell'appartamento sono tipiche di uno degli anni '80, tranne il bagno, un po' più moderno.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in un fabbricato con più appartamenti, in via Fabriano 36, al piano secondo. Esso è in un complesso residenziale che si sviluppa per due piani fuori terra. L'edificio in cui insiste l'appartamento è in via Fabriano. L'edificio ha un cortile di pertinenza perimetrale non suddiviso in millesimi. L'immobile oggetto della pratica è ad uso di civile abitazione, composto da: una cucina abitabile, un bagno, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio. La cantina al piano seminterrato non è oggetto del presente intervento ed è oggetto di approfondimenti documentali. Quanto sopra è distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, mapp. N° 266, sub 12, via Fabriano n°36, p. S1-2P, cat. A/4, cl. 4, vani 4. Esterni Intorno al palazzo vi è un'area di pertinenza, a verde ed indivisa catastalmente. La gestione del fabbricato è regolata da rapporti fra i singoli Proprietari degli appartamenti e non è costituito un condominio con un Amministratore incaricato (da intervista); non essendoci spese importanti come derivanti dalla presenza di un ascensore (che non c'è), è stato dichiarato essere ripartite fra i diretti interessati (pulizia scale, luce del vano scala, ecc.). La distribuzione da progetto e parzialmente realizzata è la seguente: n°1 bagno; n°1 cucina abitabile; n°1 disimpegno con ripostiglio. n°1 camere da letto; n°1 soggiorno; n°1 cantina. 2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI La proprietà ha l'ingresso dall'ingresso condominiale e non altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		