

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brandoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Ing. Brandoni Fabrizio, con studio in Via Jesi, 27 - 60026 - Numana (AN), email studiotecnicobrandoni@gmail.com, PEC fabrizio.brandoni@ingpec.eu, Tel. 348/3329005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Baiana, 22/g, edificio 4

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento è inserito al piano terra di una palazzina facente parte di un'area residenziale costituita da quattro blocchi dallo stile omogeneo, con corte comune e accesso unico da via Baiana - Polverigi (AN). All'interno del territorio comunale la frazione è individuata lungo la direttrice che collega con Chiaravalle (AN), sulla collina che sovrasta la zona industriale.

La suddetta palazzina si sviluppa in direzione Est - Ovest con quattro unità abitative, una al piano superiore, una nel corpo centrale ed una sul prospetto Ovest. Ognuna di esse ha ingresso indipendente con giardino, attraverso un camminatoio sul confine Nord, ad eccezione dell'unità in oggetto che ha il cancello sul prospetto Est. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra con area giorno e zona notte (una camera ed un bagno), più una scala interna che collega al seminterrato dove si ha la cucina, un bagno, una camera ed un ripostiglio. Quest'ultimo livello può essere raggiunto anche esternamente dalla rampa di accesso carrabile, dalla corte comune dell'area residenziale. Allo stato attuale il garage pur avendo una porta basculante adeguata, ha dimensioni tali da non consentire l'ingresso di autovetture, in quanto è stato eretto un tramezzo in cartongesso a dividerne il volume, per ricreare il sopra citato ripostiglio.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Esternamente la palazzina ha uno stile moderno, con pareti tinteggiate, marcapiano in muratura, parapetti dei balconi con finitura a cemento, copertura a falde con geometria irregolare e manto in coppi. Gli infissi sono in legno con persiane di colore verde e portoni d'ingresso marroni. In generale le condizioni delle finiture sono buone e non si segnalano criticità o interventi urgenti da eseguirsi. L'area verde dell'unità pignorata, pur necessitando di una manutenzione ordinaria, si presenta in buone condizioni, con alberi a piccolo e medio fusto e manto erboso che costeggia il marciapiede dell'abitazione su tre lati.

Internamente le condizioni generali sono altrettanto buone, ammobiliato, con tamponamenti e tramezzi tinteggiati con tonalità calde al piano terra e prevalentemente di colore bianco al piano seminterrato. I rivestimenti sia dei pavimenti che delle pareti in ceramica, integri e di buona qualità. Gli infissi sono in legno con vetri doppi di buona qualità e garantiscono un'adeguata illuminazione agli ambienti; due porte finestre rispettivamente collegano la sala e la camera al giardino. Al piano seminterrato troviamo piccoli infissi di colore bianco, con bocche di lupo protette da griglie al livello del giardino superiore.

La sala ha esposizione verso Est e verso Sud, la camera ed il bagno verso Nord, mentre il tramezzo ad Ovest è quello di divisione dall'unità abitativa centrale della palazzina.

ASPETTI STRUTTURALI



Struttura in cemento armato in buone condizioni, con solai in latero cemento. Al momento delle operazioni peritali, da un'indagine visiva, non sono stati rilevati quadri fessurativi o cedimenti significativi, da ipotizzare interventi di manutenzione straordinaria.

IMPIANTI

impianto termico con termostato, caldaia esterna e termosifoni in acciaio; tutti gli impianti sono sotto traccia e funzionanti. Il quadro elettrico generale (220v) posto in prossimità dell'ingresso, ha magnetotermici differenziali con impianto sezionato.

SERVIZI

Il centro di Polverigi dove sono presenti i servizi più vicini, come trasporti e attività commerciali, dista 3 km. Alcuni centri sportivi sono ai piedi della collina dell'area residenziale, come pure diverse attività commerciali e industriali (autofficine, ecc...).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Baiana, 22/g, edificio 4

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

In riferimento al lotto di terreno identificato catastalmente con la p.339 del f.7 del Comune di Polverigi, l'immobile confina rispettivamente:

- **NORD:** Via Baiana (accesso da via pubblica);
- **SUD:** Terreno agricolo identificato catastalmente con la p.420 del f.7;
- **EST:** Terreno residenziale edificato identificato catastalmente con la p.36 del f.7;
- **OVEST:** Terreno residenziale edificato identificato catastalmente con le p.364 e p.357 del f.7 e con strada di servizio interna al complesso residenziale (traversa di via Baiana);

Il collegamento tra l'immobile oggetto della presente procedura e via Baiana, è garantito da strada di servizio interna al lotto, identificata catastalmente con la p.301 del f.7

L'appartamento in questione facente parte della palazzina identificata con il blocco n.4, confina rispettivamente:

- **NORD:** Camminatoio riservato all'accesso delle altre abitazioni della palazzina;
- **SUD:** Terreno agricolo identificato catastalmente con la p.420 del f.7;
- **EST:** Corte interna privata al lotto identificato catastalmente con la p.339 del f.7 e con la strada di servizio suddetta (p.301 del f.7);
- **OVEST:** Unità abitativa;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,02 mq	44,61 mq	1	44,61 mq	2,70 m	T
Cantina	21,82 mq	26,43 mq	1	26,43 mq	2,41 m	S1
Box	18,99 mq	23,33 mq	0,20	4,67 mq	2,41 m	S1
Giardino	106,06 mq	106,06 mq	0,18	19,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale box auto allo stato attuale risulta diviso da una parete in cartongesso e trasformato in un ambiente polifunzionale non riscaldato, più ripostiglio (ex garage), ma è stato associato un unico coefficiente pari a 0,2 in quanto dagli atti atti risulta un unico ambiente destinato a garage. Il locale denominato cantina è allo stato attuale una cucina.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2008 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 51 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 32,38
Dal 09/05/2008 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 10,54
Dal 09/05/2008 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 34 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 278,89
Dal 16/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 51 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 19 mq Rendita € 32,38
Dal 16/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 10,54
Dal 16/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 34 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 278,89
Dal 09/11/2015 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 51 Categoria C6 Cl.5, Cons. 19 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 32,38
Dal 09/11/2015 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 10,54
Dal 09/11/2015 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 339, Sub. 34 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 278,89



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	339	34		A2	3	4	75 mq	278,89 €		
	7	339	17		C6	1	12 mq	12 mq	10,54 €	Posto auto scoperto	
	7	339	51		C6	5	19 mq	26 mq	32,38 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Differmità nella distribuzione interna: Al piano seminterrato nelle planimetrie non è stata rappresentata la partizione del box auto, che è stato trasformato in due locali, un ambiente polifunzionale non riscaldato, più un ripostiglio / ex garage (accesso anche dalla porta basculante della rampa carrabile esterna). Altresì catastalmente è rappresentato un antibagno che in realtà è realizzato solo in parte perché manca la porta di divisione e la cucina in realtà accatastata come cantina.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura è graffato con la p.339 (corte interna alla lottizzazione).

PRECISAZIONI

Nulla da dichiarare in merito.

PATTI

Nulla da dichiarare in merito.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale è buono, sia per le finiture esterne che interne. Da un'indagine visiva non sono stati rilevati quadri fessurativi e cedimenti rilevanti o tali da segnalare manutenzioni straordinarie.

L'area esterna necessita di interventi riconducibili ad ordinaria manutenzione, mentre internamente l'appartamento è pronto per essere subito abitato, al netto della riparazione del vetro del bagno al piano seminterrato. Dalla consultazione del libretto, l'impianto termico è stato mantenuto anche se non ad intervalli

regolari, mentre quello elettrico risulta funzionante.

PARTI COMUNI

La lottizzazione è stata sviluppata con quattro edifici che si affacciano su una corte comune a servizio della lottizzazione, identificabile con la part.301 e adibita prevalentemente ad area di manovra e parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da dichiarare in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: In base all'epoca costruttiva e all'esperienza personale, si possono ipotizzare fondazioni superficiali continue oppure discontinue su pali;
- Esposizione: La palazzina si sviluppa longitudinalmente lungo l'asse Est - Ovest, con l'appartamento in questione che presenta al piano terra la zona notte a Nord e la zona giorno a Sud - Est;
- Altezza interna utile: Piano terra 2,70 m, piano seminterrato 2,40 m;
- Str. verticali: Fuori terra intelaiata in cemento armato, interrata a setti sempre in c.a. ;
- Solai: Latero cemento;
- Copertura: A falde in latero cemento;
- Manto di copertura: Coppi;
- Pareti esterne ed interne: Tamponamenti e tramezzi interni in muratura tinteggiati;
- Pavimentazione interna: Ceramica;
- Infissi esterni ed interni: Legno con vetri doppi internamente e persiane esterne,
- Scale: Il collegamento del piano terra con il seminterrato è reso possibile da scala interna in acciaio;
- Impianti: Gli impianti sono tutti tradizionali sottotraccia (elettrico 220v sezionato, idrico, termico con caldaia esterna e termosifoni in acciaio)
- Terreno esclusivo: Giardino su tre lati con piante da basso e medio fusto;
- Posto auto: Posto scoperto esclusivo (il locale garage attualmente non consente l'accesso di autovetture);

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/07/1991 al 04/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Dott. Sabatini Giorgio	27/07/1991	123834	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ancona	09/08/1991	9393	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2006 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stacco Roberto	04/09/2006	190574	37606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ancona	14/09/2006	13863	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2008 al 13/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stacco Roberto	16/10/2008	195693	41387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ancona	20/10/2008	14819	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la provenienza antecedente l'ultimo ventennio, si rimanda al certificato notarile presente nel fascicolo di causa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Ancona il 20/10/2008
 Reg. gen. 5611 - Reg. part. xxxx
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Data: 16/10/2008
 N° repertorio: 195694
 N° raccolta: 41388
- Ipoteca giudiziale n.357 del 11/2/2013** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Tribunale di Ancona il 21/12/2011
 Reg. gen. 753 - Reg. part. 2011
 Importo: € 3.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.055,44
- Pignoramento immobiliare n.13848 del 10/9/2024** derivante da Mutuo e costituzione di ipoteca
 Iscritto a Ancona il 13/08/2024
 Reg. gen. 3201 - Reg. part. xxxxx
 Importo: € 139.898,21
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Notaio Stacco Roberto
 Data: 16/01/2008
 N° repertorio: 195694
 N° raccolta: 41388

Oneri di cancellazione

Spese trasferimento immobile:

- imposta di registro o (7% sul valore aggiudicazione dell'immobile):
- tassa fissa ipotecaria (168,00 €)
- tassa fissa catastale (168,00 €)
- trascrizione imposta fissa (149,00 €)
- per ogni annotamento da eseguire calcolare:
- cancellazione pignoramento (262,00 €)

- ASTE GIUDIZIARIE
- cancellazione ipoteca volontaria (35,00 €)
 - cancellazione ipoteca giudiziale 94,00 € per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto, con un minimo fisso (pari a 168,00 €)

Nota bene: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021

Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022

Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023

Approvazione finale D.C.C. n. __ del __. __.2023

Norme tecniche di attuazione

Art. 23

Zone CT – Residenziali di espansione ambientali

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0 mc/mq.
- Altezza massima (H mx) = 7,50 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 7,50 m.
- Indice di permeabilità territoriale (Ip) = 40%.
- Indice di permeabilità fondiaria (Ip) = 60%.

b) Prescrizioni specifiche:

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesistico-ambientale basato:

- sulla verifica delle relazioni visive con i crinali, e/o con le emergenze naturali, storico architettoniche eventualmente presenti nel contesto ambientale;
- sulla individuazione delle sezioni massime di sbancamento e di riporto;
- sulla determinazione dei materiali e dei caratteri costruttivi delle edificazioni proposte

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Difformità nella distribuzione interna

Al piano seminterrato, dalle planimetrie consultate, non risulta la partizione del box auto, che è stato trasformato a mezzo parete in cartongesso di divisione, in due ambienti: un ripostiglio (accesso anche dalla porta basculante della rampa carrabile esterna, ma non con autovettura) ed una stanza polifunzionale, ma senza riscaldamento. Altresì la separazione tra bagno e antibagno è stata realizzata solo in parte.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico - Si

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico - Si

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico - Si

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Baiana, 22/g, edificio 4

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento è inserito al piano terra di una palazzina facente parte di un'area residenziale costituita da quattro blocchi dallo stile omogeneo, con corte comune e accesso unico da via Baiana - Polverigi (AN). All'interno del territorio comunale la frazione è individuata lungo la direttrice che collega con Chiaravalle (AN), sulla collina che sovrasta la zona industriale.

La suddetta palazzina si sviluppa in direzione Est - Ovest con quattro unità abitative, una al piano superiore, una nel corpo centrale ed una sul prospetto Ovest. Ognuna di esse ha ingresso indipendente con giardino, attraverso un camminatoio sul confine Nord, ad eccezione dell'unità in oggetto che ha il cancello sul prospetto Est. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra con area giorno e zona notte (una camera ed un bagno), più una scala interna che collega al seminterrato dove si ha la cucina, un bagno, una camera ed un ripostiglio. Quest'ultimo livello può essere raggiunto anche esternamente dalla rampa di accesso carrabile, dalla corte comune dell'area residenziale. Allo stato attuale il garage pur avendo una porta basculante adeguata, ha dimensioni tali da non consentire l'ingresso di autovetture, in quanto è stato eretto un tramezzo in cartongesso a dividerne il volume, per ricreare il sopra citato ripostiglio.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Esternamente la palazzina ha uno stile moderno, con pareti tinteggiate, marcapiano in muratura, parapetti dei balconi con finitura a cemento, copertura a falde con geometria irregolare e manto in coppi. Gli infissi sono in legno con persiane di colore verde e portoni d'ingresso marroni. In generale le condizioni delle finiture sono buone e non si segnalano criticità o interventi urgenti da eseguirsi. L'area verde dell'unità pignorata, pur necessitando di una manutenzione ordinaria, si presenta in buone condizioni, con alberi a piccolo e medio fusto e manto erboso che costeggia il marciapiede dell'abitazione su tre lati.

Internamente le condizioni generali sono altrettanto buone, ammobiliato, con tamponamenti e tramezzi tinteggiati con tonalità calde al piano terra e prevalentemente di colore bianco al piano seminterrato. I rivestimenti sia dei pavimenti che delle pareti in ceramica, integri e di buona qualità. Gli infissi sono in legno con vetri doppi di buona qualità e garantiscono un'adeguata illuminazione agli ambienti; due porte finestre rispettivamente collegano la sala e la camera al giardino. Al piano seminterrato troviamo piccoli infissi di colore bianco, con bocche di lupo protette da griglie al livello del giardino superiore.

La sala ha esposizione verso Est e verso Sud, la camera ed il bagno verso Nord, mentre il tramezzo ad Ovest è quello di divisione dall'unità abitativa centrale della palazzina.

ASPETTI STRUTTURALI

Struttura in cemento armato in buone condizioni, con solai in latero cemento. Al momento delle operazioni peritali, da un'indagine visiva, non sono stati rilevati quadri fessurativi o cedimenti significativi, da ipotizzare interventi di manutenzione straordinaria.

IMPIANTI

impianto termico con termostato, caldaia esterna e termosifoni in acciaio; tutti gli impianti sono sotto traccia e funzionanti. Il quadro elettrico generale (220v) posto in prossimità dell'ingresso, ha magnetotermici differenziali con impianto sezionato.

SERVIZI

Il centro di Polverigi dove sono presenti i servizi più vicini, come trasporti e attività commerciali, dista 3 km. Alcuni centri sportivi sono ai piedi della collina dell'area residenziale, come pure diverse attività commerciali e industriali (autofficine, ecc...).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 339, Sub. 34, Categoria A2; Fg. 7, Part. 339, Sub. 17, Categoria C6; Fg. 7, Part. 339, Sub. 51, Categoria C6

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

INTRODUZIONE ALLA STIMA

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima viene richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo:

- Approccio di mercato: ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- Approccio tecnico: che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- Approccio finanziario: che permette la capitalizzazione attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di concorrenza perfetta. Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse, quello cui è necessario pervenire allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, diretta ed indiretta:

- La metodologia diretta, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:
 - l'esistenza di beni dalle caratteristiche simili al bene oggetto di stima;
 - la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima. La comparazione viene declinata in tutti i procedimenti che ad esso possono ricondursi, siano essi mono parametrici che pluri-parametrici.
- Le metodologie indirette,omissis....

Ovviamente la scelta del tipo di metodologia da utilizzare non è una libera scelta, ma indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'immobile al fine di una compravendita.

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

METODO DI STIMA n.1

Seguendo il principio valutativo del prezzo, dello scopo, dell'ordinarietà e della comparazione, si è tenuto conto anche del provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate 2007/120811 del 27 luglio 2007, con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale (superficie commerciale in mq qualora non fosse riportata nella visura);
- valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Quindi:

$VR = sc \cdot vu \cdot cm =$ valore reale dell'immobile espresso in € ;



- ASTE GIUDIZIARIE®**
- Sc = sommatoria della superficie commerciale in mq;
 - Vu = valore unitario commerciale espresso in €/mq;
 - Cm = coefficiente di merito dell'immobile in % (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili).

Dati di Input ricerca OMI:

ASTE GIUDIZIARIE®

Provincia: Ancona
Comune: Polverigi
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONE RUSTICO
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Abitazioni civili Quotazione Min / Max = 840,00 / 1.200,00 euro/mq;
Ville/Villini Quotazione Min / Max = 1000,00 / 1.450,00 euro/mq;

Confrontando il bene oggetto della presente procedura con il parco immobiliare presente sul territorio, si ritiene che lo stesso rappresenti una delle tipologie tipiche degli edifici del territorio extra urbano del Comune di Polverigi e visto il contesto in cui è inserito, l'aspetto architettonico e le finiture si può considerare il valore OMI medio massimo pari a $(1.200,00 + 1.450,00) / 2 = 1.325,00$ €/mq;

Dati di input coeff. di merito:

Legenda:

- Valori = 0 Nella norma
- Valori = +/- Valore aggiunto o meno

- Fattori posizionali:

Posizione relativa alla zona OMI: 0,2
Servizi pubblici: 0,0
Trasporti pubblici: 0,1
Servizi commerciali: 0,05
Verde pubblico: 0,05
Dotazione parcheggi: 0,1

- Caratteristiche intrinseche edificio:

Stato conservativo: -10
Livello manutentivo complessivo: 1,5
Finiture: 1,5
Caratteristiche architettoniche: 1,5
Pertinenze comuni: 0,3
Androne: 0,0
Prospicienza: 0,1
Sicurezza: 0,0
Ascensore: 0,0
N.Unità fabbricato: 0,05
Piani fuori terra: 0,5
Destinazione residenziale: 0,1

- Caratteristiche intrinseche unità:

Livello manutentivo complessivo: 1,5
Finiture: 1,5
Caratteristiche architettoniche: 1,0
Piano: 0,1
N.Piani interni: 0,5
Bagni e servizi: $(3-2) \times 0,3 = 0,3$
Servizio giorno: 0,5
Lavanderia: 0,2
Box auto: -0,2
Vista esterna: 0,5
Esposizione: 0,0
Luminosità: 0,5
Impianti: 0,0
Spazi Interni: 0,0
Distribuzione interna: 0,0

TOTALE COEFF. DI MERITO: 2,9%

Visto che la superficie commerciale dell'immobile è pari a 94,80 mq;
Pertanto il valore dell'immobile è il prodotto di: $(1.325,00\text{€}/\text{mq} \times 94,80 \text{mq} \times (+2,9\%)) = 129.252,69 \text{€}$

A cui corrispondono: 1.363,43 €/mq (TOTALE METODO n.1)

METODO DI STIMA n.2

Tenendo conto:

- Del Codice delle Valutazioni Immobiliari che è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate da Tecnoborsa;
- Seguendo il principio valutativo del prezzo, della previsione, dello scopo, dell'ordinarietà, della comparazione;
- Analizzando gli immobili in base al valore di mercato e seguendo il metodo del confronto di mercato, che è un procedimento di stima del valore basato sul confronto e comparazione tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili (compravenduti o contrattati di recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato);

Si è consultata la seguente fonte www.immobiliare.it tale che di seguito si riporta uno stralcio di quanto presente on line per il Comune di Polverigi:

2.A) Annuncio Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/116051139/?entryPoint=map#foto7>

Riferimento: 142DM

Appartamento di 100 mq commerciali con ingresso indipendente e giardino privato. L'immobile si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno al piano terra, cantina collegata internamente, completa di secondo bagno e lavanderia. Vista panoramica e immersa nella natura, a breve distanza dai principali servizi. L'unità non è arredato, riscaldamento autonomo, alimentato a metano, infissi esterni in doppio vetro / legno, porta blindata

Prezzo 150.000,00 € (1.500,00 €/m²)

Dati di input coeff. di merito:

Legenda:

- Valori = 0 (similare all'immobile oggetto di perizia)

- Valori = +/- (valore aggiunto o meno dell'immobile oggetto di perizia, rispetto all'indagine di mercato)

- Fattori posizionali:

Posizione relativa alla zona OMI: 0,20

Servizi pubblici: -0,3

Trasporti pubblici: 0,1

Servizi commerciali: -0,1

Verde pubblico: -0,1

Dotazione parcheggi: 0,1

- Caratteristiche intrinseche edificio:

Stato conservativo: 0,0

Livello manutentivo complessivo: -1,5

Finiture: -1,0

Caratteristiche architettoniche: 0,0

Pertinenze comuni: 0,0

Androne: 0,0

Prospicenza: 0,2

Sicurezza: 0,0

Ascensore: 0,0

N.Unità fabbricato: 0,0

Piani fuori terra: 0,0

Destinazione residenziale: 0,0

- Caratteristiche intrinseche unità:

Livello manutentivo complessivo: -1,5

Finiture: -1,0

Caratteristiche architettoniche: 0,0

Piano: 0,0

N.Piani interni: 0,0

Bagni e servizi: 0,0

Servizio giorno: 0,0

Lavanderia: 0,0

Box auto: 0,0

Vista esterna: 0,5

Esposizione: 0,0

Luminosità: 0,0

Impianti: 0,0

Spazi Interni: 0,0

Distribuzione interna: 0,0

TOTALE COEFF. DI MERITO: -4,8%

Visto che la superficie dell'immobile è pari a 94,80 mq;

Pertanto il valore dell'immobile è il prodotto di: $(150.000,00 \text{ €} \times (-4,8\%)) = 142.800,00 \text{ €}$

A cui corrispondono: 1.506,33 €/mq (TOTALE METODO n.2.A)

2.B) Annuncio Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/114185005/?entryPoint=map#foto19>

Riferimento: lc35

Immobile in zona residenziale di nuove costruzioni, a pochi passi dal centro e dai servizi principali, ingresso indipendente al piano terra di una palazzina edificata nel 2000. porta d'ingresso blindata, pavimentazione in grès porcellanato in tutte le stanze. Infissi in legno doppio vetro, porte interne tamburate in legno lisce con

apertura a battente, riscaldamento autonomo. Soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, camera e bagno con doccia; completano la proprietà un garage ed il giardino

Prezzo 137.000,00 € (1.734,00 €/m²)

Dati di input coeff. di merito:

Legenda:

- Valori = 0 (similare all'immobile oggetto di perizia)
- Valori = +/- (valore aggiunto o meno dell'immobile oggetto di perizia, rispetto all'indagine di mercato)

- Fattori posizionali:

Posizione relativa alla zona OMI: 0,20

Servizi pubblici: -0,3

Trasporti pubblici: 0,1

Servizi commerciali: -0,1

Verde pubblico: -0,1

Dotazione parcheggi: 0,1

- Caratteristiche intrinseche edificio:

Stato conservativo: 0,0

Livello manutentivo complessivo: -1,5

Finiture: -1,0

Caratteristiche architettoniche: 0,0

Pertinenze comuni: 0,0

Androne: 0,0

Prospicienza: 0,2

Sicurezza: 0,0

Ascensore: 0,0

N.Unità fabbricato: 0,0

Piani fuori terra: 0,0

Destinazione residenziale: 0,0

- Caratteristiche intrinseche unità:

Livello manutentivo complessivo: -1,5

Finiture: -1,0

Caratteristiche architettoniche: 0,0

Piano: 0,0

N.Piani interni: 0,0

Bagni e servizi: 0,0

Servizio giorno: 0,0

Lavanderia: 0,0

Box auto: 0,0

Vista esterna: 0,5

Esposizione: 0,0

Luminosità: 0,0

Impianti: 0,0

Spazi Interni: 0,0

Distribuzione interna: 0,0

TOTALE COEFF. DI MERITO: -4,8%

Visto che la superficie dell'immobile è pari a 94,80 mq;
Pertanto il valore dell'immobile è il prodotto di: $(137.000,00 \text{ €} \times (-4,8\%)) = 130.424,00 \text{ €}$

A cui corrispondono: 1.375,78 €/mq (TOTALE METODO n.2.B)

FACENDO LA MEDIA TRA I DUE METODI DI STIMA:

Totale Metodo n.1 = 1.363,43 €/mq

Totale Metodo n.2.A = 1.506,33 €/mq

Totale Metodo n.2.B = 1.375,78 €/mq

Il probabile valore unitario medio è pari a 1.415,18 €/mq

Tale che, riferito alla consistenza di 94,80 mq si ha un valore pari a 134.159,06 €

DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA / CATASTALE PIANO TERRA

Al fine di regolarizzare la diversa partizione interna del garage, si stimano i costi per la messa in pristino dello stato autorizzato (attività in "Edilizia libera"), ovvero la demolizione della parete in cartongesso, lo smaltimento del materiale di risulta e la tinteggiatura delle pareti danneggiate, per un importo presunto in base all'esperienza del sottoscritto CTU, pari a 500,00 €.

Altresì il completamento della tramezzatura tra bagno e anti bagno (attività in "Edilizia libera"), per un importo presunto in base all'esperienza del sottoscritto CTU, pari a 200,00 €.

La destinazione d'uso "cantina" prevista in una parte del seminterrato, non consente l'installazione di una cucina che pertanto va rimossa e posizionata al piano primo (come da pratica edilizia 37/2008), per un importo presunto in base all'esperienza del sottoscritto CTU, pari a 1.000,00 €.

Pertanto, si stima che la spesa per la regolarizzazione edilizia possa ammontare 1.700,00 €.

CONCLUSIONE

Decurtando al valore della piena proprietà (134.159,06 €) la stima delle detrazioni per la regolarizzazione edilizia, si stima che il più probabile valore di mercato sia pari a 132.459,06 €, a cui corrisponde un valore unitario pari a 1.397,25 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Polverigi (AN) - Via Baiana, 22/g, edificio 4	94,80 mq	1.397,25 €/mq	€ 132.459,06	100,00%	€ 132.459,06
Valore di stima:					€ 132.459,06

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

Numana, li 23/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brandoni Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Documenti agibilità (aggiornati al 07/08/2008)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - PdC e tavole grafiche (aggiornati al 14/09/2006)
- ✓ N° 10 Foto (aggiornati al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (aggiornati al 08/01/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria generale e vax (Aggiornamento al 18/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Sub.17,34,51 ed elenco sub. (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria sub.51 e 34 (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Spese (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 23/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Baiana, 22/g, edificio 4

DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento è inserito al piano terra di una palazzina facente parte di un'area residenziale costituita da quattro blocchi dallo stile omogeneo, con corte comune e accesso unico da via Baiana - Polverigi (AN). All'interno del territorio comunale la frazione è individuata lungo la direttrice che collega con Chiaravalle (AN), sulla collina che sovrasta la zona industriale.

La suddetta palazzina si sviluppa in direzione Est - Ovest con quattro unità abitative, una al piano superiore, una nel corpo centrale ed una sul prospetto Ovest. Ognuna di esse ha ingresso indipendente con giardino, attraverso un camminatoio sul confine Nord, ad eccezione dell'unità in oggetto che ha il cancello sul prospetto Est. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra con area giorno e zona notte (una camera ed un bagno), più una scala interna che collega al seminterrato dove si ha la cucina, un bagno, una camera ed un ripostiglio. Quest'ultimo livello può essere raggiunto anche esternamente dalla rampa di accesso carrabile, dalla corte comune dell'area residenziale. Allo stato attuale il garage pur avendo una porta basculante adeguata, ha dimensioni tali da non consentire l'ingresso di autovetture, in quanto è stato eretto un tramezzo in cartongesso a dividerne il volume, per ricreare il sopra citato ripostiglio.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Esternamente la palazzina ha uno stile moderno, con pareti tinteggiate, marcapiano in muratura, parapetti dei balconi con finitura a cemento, copertura a falde con geometria irregolare e manto in coppi. Gli infissi sono in legno con persiane di colore verde e portoni d'ingresso marroni. In generale le condizioni delle finiture sono buone e non si segnalano criticità o interventi urgenti da eseguirsi. L'area verde dell'unità pignorata, pur necessitando di una manutenzione ordinaria, si presenta in buone condizioni, con alberi a piccolo e medio fusto e manto erboso che costeggia il marciapiede dell'abitazione su tre lati.

Internamente le condizioni generali sono altrettanto buone, ammobiliato, con tamponamenti e tramezzi tinteggiati con tonalità calde al piano terra e prevalentemente di colore bianco al piano seminterrato. I rivestimenti sia dei pavimenti che delle pareti in ceramica, integri e di buona qualità. Gli infissi sono in legno con vetri doppi di buona qualità e garantiscono un'adeguata illuminazione agli ambienti; due porte finestre rispettivamente collegano la sala e la camera al giardino. Al piano seminterrato troviamo piccoli infissi di colore bianco, con bocche di lupo protette da griglie al livello del giardino superiore.

La sala ha esposizione verso Est e verso Sud, la camera ed il bagno verso Nord, mentre il tramezzo ad Ovest è quello di divisione dall'unità abitativa centrale della palazzina.

ASPETTI STRUTTURALI

Struttura in cemento armato in buone condizioni, con solai in latero cemento. Al momento delle operazioni peritali, da un'indagine visiva, non sono stati rilevati quadri fessurativi o cedimenti significativi, da ipotizzare interventi di manutenzione straordinaria.

IMPIANTI

impianto termico con termostato, caldaia esterna e termosifoni in acciaio; tutti gli impianti sono sotto traccia e funzionanti. Il quadro elettrico generale (220v) posto in prossimità dell'ingresso, ha magnetotermici differenziali con impianto sezionato.

SERVIZI

Il centro di Polverigi dove sono presenti i servizi più vicini, come trasporti e attività commerciali, dista 3 km. Alcuni centri sportivi sono ai piedi della collina dell'area residenziale, come pure diverse attività commerciali e industriali (autofficine, ecc...).

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 7, Part. 339, Sub. 34, Categoria A2
- Fg. 7, Part. 339, Sub. 17, Categoria C6
- Fg. 7, Part. 339, Sub. 51, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021

Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022

Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023

Approvazione finale D.C.C. n. __ del ____.2023

Norme tecniche di attuazione

Art. 23

Zone CT – Residenziali di espansione ambientali

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0 mc/mq.
- Altezza massima (H mx) = 7,50 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 7,50 m.
- Indice di permeabilità territoriale (Ip) = 40%.
- Indice di permeabilità fondiaria (Ip) = 60%.

b) Prescrizioni specifiche:

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesistico-ambientale basato:

- sulla verifica delle relazioni visive con i crinali, e/o con le emergenze naturali, storico architettoniche eventualmente presenti nel contesto ambientale;
- sulla individuazione delle sezioni massime di sbancamento e di riporto;
- sulla determinazione dei materiali e dei caratteri costruttivi delle edificazioni proposte;

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Via Baiana, 22/g, edificio 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 339, Sub. 34, Categoria A2 - Fig. 7, Part. 339, Sub. 17, Categoria C6 - Fig. 7, Part. 339, Sub. 51, Categoria C6	Superficie	94,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale è buono, sia per le finiture esterne che interne. Da un'indagine visiva non sono stati rilevati quadri fessurativi e cedimenti rilevanti o tali da segnalare manutenzioni straordinarie. L'area esterna necessita di interventi riconducibili ad ordinaria manutenzione, mentre internamente l'appartamento è pronto per essere subito abitato, al netto della riparazione del vetro del bagno al piano seminterrato. Dalla consultazione del libretto, l'impianto termico è stato mantenuto anche se non ad intervalli regolari, mentre quello elettrico risulta funzionante.		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE GENERALE</p> <p>L'appartamento è inserito al piano terra di una palazzina facente parte di un'area residenziale costituita da quattro blocchi dallo stile omogeneo, con corte comune e accesso unico da via Baiana – Polverigi (AN). All'interno del territorio comunale la frazione è individuata lungo la direttrice che collega con Chiaravalle (AN), sulla collina che sovrasta la zona industriale.</p> <p>La suddetta palazzina si sviluppa in direzione Est – Ovest con quattro unità abitative, una al piano superiore, una nel corpo centrale ed una sul prospetto Ovest. Ognuna di esse ha ingresso indipendente con giardino, attraverso un camminatoio sul confine Nord, ad eccezione dell'unità in oggetto che ha il cancello sul prospetto Est. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra con area giorno e zona notte (una camera ed un bagno), più una scala interna che collega al seminterrato dove si ha la cucina, un bagno, una camera ed un ripostiglio. Quest'ultimo livello può essere raggiunto anche esternamente dalla rampa di accesso carrabile, dalla corte comune dell'area residenziale. Allo stato attuale il garage pur avendo una porta basculante adeguata, ha dimensioni tali da non consentire l'ingresso di autovetture, in quanto è stato eretto un tramezzo in cartongesso a dividerne il volume, per ricreare il sopra citato ripostiglio.</p> <p>ASPETTI ARCHITETTONICI</p> <p>Esternamente la palazzina ha uno stile moderno, con pareti tinteggiate, marcapiano in muratura, parapetti dei balconi con finitura a cemento, copertura a falde con geometria irregolare e manto in coppi. Gli infissi sono in legno con persiane di colore verde e portoni d'ingresso marroni. In generale le condizioni delle finiture sono buone e non si segnalano criticità o interventi urgenti da eseguirsi. L'area verde dell'unità pignorata, pur necessitando di una manutenzione ordinaria, si presenta in buone condizioni, con alberi a piccolo e medio fusto e manto erboso che costeggia il marciapiede dell'abitazione su tre lati.</p> <p>Internamente le condizioni generali sono altrettanto buone, ammobiliato, con tamponamenti e tramezzi tinteggiati con tonalità calde al piano terra e prevalentemente di colore bianco al piano seminterrato. I rivestimenti sia dei pavimenti che delle pareti in ceramica, integri e di buona qualità. Gli infissi sono in legno con vetri doppi di buona qualità e garantiscono un'adeguata illuminazione agli ambienti; due porte finestre rispettivamente collegano la sala e la camera al giardino. Al piano seminterrato troviamo piccoli infissi di colore bianco, con bocche di lupo protette da griglie al livello del giardino superiore.</p> <p>La sala ha esposizione verso Est e verso Sud, la camera ed il bagno verso Nord, mentre il tramezzo ad Ovest è quello di divisione dall'unità abitativa centrale della palazzina.</p> <p>ASPETTI STRUTTURALI</p> <p>Struttura in cemento armato in buone condizioni, con solai in latero cemento. Al momento delle operazioni peritali, da un'indagine visiva, non sono stati rilevati quadri fessurativi o cedimenti significativi, da ipotizzare interventi di manutenzione straordinaria.</p> <p>IMPIANTI</p> <p>impianto termico con termostato, caldaia esterna e termosifoni in acciaio; tutti gli impianti sono sotto traccia e funzionanti. Il quadro elettrico generale (220v) posto in prossimità dell'ingresso, ha</p>		

	magnetotermici differenziali con impianto sezionato. SERVIZI Il centro di Polverigi dove sono presenti i servizi più vicini, come trasporti e attività commerciali, dista 3 km. Alcuni centri sportivi sono ai piedi della collina dell'area residenziale, come pure diverse attività commerciali e industriali (autofficine, ecc...).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato.



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 20/10/2008
Reg. gen. 5611 - Reg. part. xxxx
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 16/10/2008
N° repertorio: 195694
N° raccolta: 41388
- **Ipoteca giudiziale n.357 del 11/2/2013** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Ancona il 21/12/2011
Reg. gen. 753 - Reg. part. 2011
Importo: € 3.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.055,44
- **Pignoramento immobiliare n.13848 del 10/9/2024** derivante da Mutuo e costituzione di ipoteca
Iscritto a Ancona il 13/08/2024
Reg. gen. 3201 - Reg. part. xxxxx
Importo: € 139.898,21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Stacco Roberto
Data: 16/01/2008
N° repertorio: 195694
N° raccolta: 41388

