

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Baldoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 295.050,00</b> .....	14



All'udienza del 04/11/2025, il sottoscritto Geom. Baldoni Fabrizio, con studio in Via Gallodoro, 41 - 60035 - Jesi (AN), email fabriziobaldoni@libero.it, PEC fabrizio.baldoni@geopec.it, Tel. 0731 214750, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Urbano Salvolini, 12

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel quartiere Pietralacroce, quartiere a sud della città, in zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini su palazzina e da villini, nel complesso ben armonizzati con il contesto naturale, con buona presenza di verde e in zona panoramica. La zona è facilmente raggiungibile dal centro cittadino che dista circa un chilometro. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di una palazzina che complessivamente ospita n.5 appartamenti e n.4 garages. La palazzina, che si eleva per n.3 piani fuoriterza oltre ad un sottotetto, ha struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in laterizio e tetto a falde; esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata. L'edificio è circondato da una corte in parte pavimentata con mattonelle di cemento da esterni ed in parte destinata a verde con prato, siepi e alberature. Il vialetto di accesso da Via Salvolini è asfaltato. La palazzina è servita da una scala condominiale con pavimenti dell'atrio di ingresso, dei pianerottoli, delle pedate e delle alzate, in marmo. Il portone di ingresso principale è in alluminio e vetro. All'appartamento si accede attraverso un portone blindato. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, uno studio, un disimpegno della zona notte, tre camere e due bagni, oltre ad un balcone che si affaccia sul fronte anteriore del fabbricato dal quale si gode di un ottimo panorama. I pavimenti sono in marmo policromo nella zona giorno, in parquet nella zona notte, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte e finestre sono in legno; le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica. Si segnala che l'appartamento è collegato internamente al sottotetto tramite una scala con struttura in ferro e pedate in legno relativamente alla quale di seguito si relazionerà più approfonditamente.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Urbano Salvolini, 12

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si segnala che con atto di divisione Notaio Bucci Rep.63407 del 15.02.2008 l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto in piena proprietà all'esecutato.

Successivamente con atto di compravendita Notaio Bucci REp.65663 del 25.05.2010 l'immobile oggetto di esecuzione è stato venduto dall'esecutato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tale ultimo atto, come si evince dalla annotazione n.2216 del 31.07.2017 relativa alla Trascrizione del 27.05.2010 R.P.6273 R.G.11219, trascrizione relativa al succitato atto di compravendita Not. Bucci Guido Repertorio 65663/20784 del 25/05/2010, è stato oggetto di "inefficacia totale".

## CONFINI

L'appartamento confina con la scala condominiale, con appartamento al piano di altrui proprietà e su tre lati è libero.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	2
Abitazione	117,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5



		Rendita € 2,03 Piano 2
Dal 15/02/2008 al 25/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Piano 2
Dal 25/05/2010 al 11/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 1.026,46 Piano 2
Dal 11/07/2017 al 20/02/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 1.026,46 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	70	7	1	A2	5	7,5	143 mq	1026,46 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto difforme la rappresentazione del divisorio tra cucina e soggiorno. E' necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - catasto una denuncia di variazione catastale pratica DOCFA per adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in generale stato conservativo normale. In fase di sopralluogo si è accertato quanto segue:

- risultano asportate alcune porte interne;
- in una camera sono evidenti tracce di muffe sulle pareti.



## PARTI COMUNI

Parti comuni: corte, scala e vano scala come risultante dagli atti di provenienza.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio sul quale ricade l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a falde con manto in tegole, pareti intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha pavimenti in marmo e parquet ad eccezione dei servizi igienici che hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte interne, ove presenti, in legno. Portoncino di ingresso di tipo blindato. Finestre in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc. Doppie finestre, ove presenti, in legno. Presenti gli impianti idrico, elettrico, termosanitario con caldaia ubicata nel sottotetto (del quale si riferisce nel particolare) e radiatori su tutte le stanze. La scala condominiale è rivestita in marmo, con ringhiera metallica e corrimani in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile è libero; al momento del sopralluogo erano presenti alcune suppellettili (sedie, parti di armadi smontati, mensole, materassi, scrivania, cassetiera, tavolo, mobilia varia).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1973 al 15/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not.Giorgio Sabatini	03/12/1973	97659	17637
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/12/1973		13857
Dal 15/02/2008 al	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Divisione</b>			



25/05/2010	<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Guido Bucci		15/02/2008	63407	19343
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			22/02/2008		3122
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si segnala che in data 25 maggio 2010 con atto di compravendita Notaio Guido Bucci di Ancona Rep.n.65663 Racc.n.20784, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. La compravendita veniva trascritta con formalità eseguita in data 27 maggio 2010 al n.6273 r.p.. A margine della nota di trascrizione risulta posto annotamento di "INEFFICACIA TOTALE" eseguito in data 31 luglio 2017 al n.2216 r.p. in forza della Sentenza n.1201/2017 emessa dal Tribunale di Ancona e depositata l'11 luglio 2017, con la quale è stata accolta la domanda ex art.1414 c.c. proposta da Banca delle Marche S.p.A. nei confronti di Ambrogio Ermanno ed Ambrogio Annalisa, trascritta in data 14 maggio 2015 al n.6777 r.g. e al n.4716 r.p., accertando e dichiarando la simulazione assoluta dell'atto di compravendita in data 25 maggio 2010 a rogito del Not.Guido Bucci rep.65663 racc.20784 e relativa all'unità immobiliare censita al Comune di Ancona al foglio 19 particella 70 sub.7 oggetto anche della presente esecuzione immobiliare.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/11/2010  
Reg. gen. 26087 - Reg. part. 6002  
Importo: € 1.617.003,04  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/11/2010  
Reg. gen. 26086 - Reg. part. 6001  
Importo: € 200.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 09/12/2010  
Reg. gen. 27006 - Reg. part. 6220  
Importo: € 280.000,00

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Ancona il 14/05/2015  
Reg. gen. 6777 - Reg. part. 4716  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: TRASCRIZIONE del 14/05/2015 - Registro Particolare 4716 Registro Generale 6777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3440/2015 del 07/05/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATT
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 11/10/2024  
Reg. gen. 21879 - Reg. part. 15622  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Costruzione originaria: Licenza di costruzione n.327 del 1973 prot.gen.23672 prot.part.3344

Permesso di variante alla licenza di costruzione n.327 del 1973 prot.gen.51304, prot.part.7529 del 08.02.1974;

Permesso di variante alla licenza di costruzione n.327 del 1973 prot.gen.44483 prot.part.9067 del 08.10.1975

Autorizzazione di abitabilità n.160/1975

Concessione edilizia in sanatoria n.8732/2001 relativa alla richiesta di sanatoria edilizia n.progressivo 0242571708, prot.gen.4228-4229-4230-4231, prot.part.291,292,293,294A, presentata il 02.04.1984 (n.b. tale ultima concessione edilizia ha riguardato parti dell'edificio ma non l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto all'elaborato grafico del piano primo facente parte del Permesso di variante alla licenza di costruzione n.327 del 1973 prot.gen.44483 prot.part.9067, in loco sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- diversa conformazione del divisorio tra cucina e soggiorno;
- 2- presenza di una scala che collega l'appartamento al sottotetto; di consuetudine la rappresentazione grafica riportata sulla planimetria progettuale indica la presenza di un armadio a muro ed invece sul posto si trova installata la suddetta scala.

Per sanare la difformità di cui al punto 1 è necessario ripristinare lo stato dei luoghi con rimozione della scala, chiusura del vano scala presente sul solaio tra il piano secondo e il piano sottotetto. Si segnala che il piano sottotetto non è rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione né sull'atto di divisione e sul successivo atto di compravendita (del quale è stata riconosciuta l'inefficacia totale) né è citato il sottotetto-soffitta come facente parte della consistenza immobiliare oggetto di trasferimento. Si segnala che nel sottotetto risulta installata la caldaia che pertanto dovrà essere smontata e installata nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

Per sanare la difformità di cui al punto 2 è necessario presentare apposita pratica edilizia in sanatoria e successiva denuncia di variazione catastale pratica DOCFA.

I costi per sanare la difformità di cui al punto 1 (smontaggio scala, chiusura vano sul solaio) possono ragionevolmente ammontare a € 3.000,00; i costi per sanare la difformità di cui al punto 2 (oneri professionali, sanzioni, tributi catastali, diritti di segreteria comunali) possono ragionevolmente ammontare a € 5.000,00.

## 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 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 Ancona (AN) - Via Urbano Salvolini, 12  
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel quartiere Pietralacroce, quartiere a sud della città, in zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini su palazzina e da villini, nel complesso ben armonizzati con il contesto naturale, con buona presenza di verde e in zona panoramica. La zona è facilmente raggiungibile dal centro cittadino che dista circa un chilometro. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di una palazzina che complessivamente



ospita n.5 appartamenti e n.4 garages. La palazzina, che si eleva per n.3 piani fuoriterza oltre ad un sottotetto, ha struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in laterizio e tetto a falde; esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata. L'edificio è circondato da una corte in parte pavimentata con mattonelle di cemento da esterni ed in parte destinata a verde con prato, siepi e alberature. Il vialetto di accesso da Via Salvolini è asfaltato. La palazzina è servita da una scala condominiale con pavimenti dell'atrio di ingresso, dei pianerottoli, delle pedate e delle alzate, in marmo. Il portone di ingresso principale è in alluminio e vetro. All'appartamento si accede attraverso un portone blindato. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, uno studio, un disimpegno della zona notte, tre camere e due bagni, oltre ad un balcone che si affaccia sul fronte anteriore del fabbricato dal quale si gode di un ottimo panorama. I pavimenti sono in marmo policrome nella zona giorno, in parquet nella zona notte, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte e finestre sono in legno; le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica. Si segnala che l'appartamento è collegato internamente al sottotetto tramite una scala con struttura in ferro e pedate in legno relativamente alla quale di seguito si relazionerà più approfonditamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 303.050,00

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Sono stati analizzati i dati forniti online dall'Agenzia delle Entrate relativi ai "Valori immobiliari dichiarati", sono stati analizzati i dati di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è stata consultata una agenzia immobiliare che opera nella zona, il tutto al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile. Analizzati i dati reperiti si ritiene che il valore unitario di mercato dell'immobile sia pari a €/mq.2.200,00.

Il valore dell'immobile diventa: mq.137,35 x €/mq 2.200,00 = € 303.050,00.

A tale importo vanno detratti i costi di regolarizzazione che ammontano a € 8.000,00; pertanto il valore finale dell'immobile è pari a €303.050,00 - € 8.000,00 = € 295.050,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Urbano Salvolini, 12	137,75 mq	2.200,00 €/mq	€ 303.050,00	100,00%	€ 303.050,00
Valore di stima:					€ 303.050,00

Valore di stima: € 303.050,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€

**Valore finale di stima: € 295.050,00**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo. Sono stati analizzati i dati forniti online dall'Agenzia delle Entrate relativi ai "Valori immobiliari dichiarati", sono stati analizzati i dati di annunci di vendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, è stata consultata una agenzia immobiliare che opera nella zona, il tutto al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile. Analizzati i dati reperiti si ritiene che il valore unitario di mercato dell'immobile sia pari a €/mq.2.200,00.

Il valore dell'immobile diventa: mq.137,35 x €/mq 2.200,00 = € 303.050,00.

A tale importo vanno detratti i costi di regolarizzazione che ammontano a € 8.000,00; pertanto il valore finale dell'immobile è pari a €303.050,00 - € 8.000,00 = € 295.050,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Null'altro da segnalare oltre a quanto già relazionato.

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.

Jesi, li 22/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Baldoni Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - atto rep.3122 del 22.02.2008
- ✓ Atto di provenienza - atto rep.6273 del 27.05.2010
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità n.160/1975
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in variante prot.44483/9067 del 07.10.1977
- ✓ Estratti di mappa - VAX
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Foto





Altri allegati - visure conservatoria RR.II.



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Urbano Salvolini, 12

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel quartiere Pietralacroce, quartiere a sud della città, in zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini su palazzina e da villini, nel complesso ben armonizzati con il contesto naturale, con buona presenza di verde e in zona panoramica. La zona è facilmente raggiungibile dal centro cittadino che dista circa un chilometro. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di una palazzina che complessivamente ospita n.5 appartamenti e n.4 garages. La palazzina, che si eleva per n.3 piani fuoriterza oltre ad un sottotetto, ha struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in laterizio e tetto a falde; esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata. L'edificio è circondato da una corte in parte pavimentata con mattonelle di cemento da esterni ed in parte destinata a verde con prato, siepi e alberature. Il vialetto di accesso da Via Salvolini è asfaltato. La palazzina è servita da una scala condominiale con pavimenti dell'atrio di ingresso, dei pianerottoli, delle pedate e delle alzate, in marmo. Il portone di ingresso principale è in alluminio e vetro. All'appartamento si accede attraverso un portone blindato. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, uno studio, un disimpegno della zona notte, tre camere e due bagni, oltre ad un balcone che si affaccia sul fronte anteriore del fabbricato dal quale si gode di un ottimo panorama. I pavimenti sono in marmo policromo nella zona giorno, in parquet nella zona notte, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte e finestre sono in legno; le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica. Si segnala che l'appartamento è collegato internamente al sottotetto tramite una scala con struttura in ferro e pedate in legno relativamente alla quale di seguito si relazionerà più approfonditamente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 295.050,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 295.050,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Urbano Salvolini, 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 70, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	137,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in generale stato conservativo normale. In fase di sopralluogo si è accertato quanto segue: - risultano asportate alcune porte interne; - in una camera sono evidenti tracce di muffe sulle pareti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nel quartiere Pietralacroce, quartiere a sud della città, in zona residenziale caratterizzata da piccoli condomini su palazzina e da villini, nel complesso ben armonizzati con il contesto naturale, con buona presenza di verde e in zona panoramica. La zona è facilmente raggiungibile dal centro cittadino che dista circa un chilometro. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento sito al piano primo di una palazzina che complessivamente ospita n.5 appartamenti e n.4 garages. La palazzina, che si eleva per n.3 piani fuoriterza oltre ad un sottotetto, ha struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in laterizio e tetto a falde; esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata. L'edificio è circondato da una corte in parte pavimentata con mattonelle di cemento da esterni ed in parte destinata a verde con prato, siepi e alberature. Il vialetto di accesso da Via Salvolini è asfaltato. La palazzina è servita da una scala condominiale con pavimenti dell'atrio di ingresso, dei pianerottoli, delle pedate e delle alzate, in marmo. Il portone di ingresso principale è in alluminio e vetro. All'appartamento si accede attraverso un portone blindato. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, uno studio, un disimpegno della zona notte, tre camere e due bagni, oltre ad un balcone che si affaccia sul fronte anteriore del fabbricato dal quale si gode di un ottimo panorama. I pavimenti sono in marmo policromo nella zona giorno, in parquet nella zona notte, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Porte e finestre sono in legno; le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica. Si segnala che l'appartamento è collegato internamente al sottotetto tramite una scala con struttura in ferro e pedate in legno relativamente alla quale di seguito si relazionerà più approfonditamente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

