

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Amm.ne di sostegno n. 129/2021

Oggetto: perizia estimativa relativa ad un bene immobile posto in contrada Campana n. 141, frazione Poggio di Ancona, di proprietà dei sig. [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, a seguito dell'incarico ricevuto dall'avv. [REDACTED], nominata Amministratore di Sostegno del sig. [REDACTED], espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:

Immobile – abitazione monofamiliare e magazzino posti in Comune di Ancona, frazione Poggio contrada Campana n. 141.

Abitazione - Comune di Ancona - Catasto Fabbricati:

Foglio 148 particella 129 sub 9 - cat. A/7 cl. 3 – vani 16 - rendita € 2.272,41

Foglio 148 particella 129 sub 8 - cat. C/2 cl. 2 – mq 59 - rendita € 344,32

I suddetti beni risultano intestati a:

- [REDACTED] nato a Ancona il [REDACTED] - proprietà per 9/10 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nato a Ancona il [REDACTED] – proprietà per 1/10 in regime di separazione dei beni.

Seppure compaia in visura la sig.ra [REDACTED], si specifica che si è in attesa della trascrizione della sentenza di divorzio, in cui viene ordinata dal giudice la cancellazione di detto nominativo.

L'immobile risulta a disposizione della proprietà.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile oggetto di perizia consiste in un edificio monofamiliare con magazzino staccato e corte circostante, posto nella campagna di Poggio di Ancona.

L'edificio in origine era un'abitazione colonica, successivamente trasformata in vil-

lino. L'accesso alla proprietà avviene da una strada comunale, che inizia alla rotatoria posta sulla Strada Provinciale, in corrispondenza dell'incrocio che conduce a Portonovo. La proprietà si compone del villino, del magazzino, dell'annesso ex porcilaia e della corte che li circonda. La posizione è lungo il versante della collina, in posizione discreta. Il villino è distribuito sui piani terra e primo, ha struttura portante in muratura e solai in legno. La ristrutturazione eseguita nel 2011 ha portato ad una costruzione molto ben distribuita negli ambienti, sia principali che di servizio. L'installazione dell'ascensore, necessario all'attuale proprietario, è comunque un elemento di valore che risulta apprezzabile da chiunque.

L'abitazione è composta da un grande vano giorno, che funge anche da ingresso, a fianco vi è la cucina, poi scendendo una rampa di scale, si accede alla zona verso valle, dove abbiamo una grande camera, i locali lavanderia, il bagno di servizio e la centrale termica. La stessa scala che conduce al piano verso valle, salendo conduce ad una zona notte, composta di tre camere e altrettanti bagni. Anche questo livello è servito dall'ascensore. Nella parte di fabbricato verso valle, sono presenti altri vani, non comunicanti con la porzione sopra descritta, ma dotati di accesso autonomo dal giardino. Questa porzione di fabbricato, risulta composta di quattro vani e di due bagni. Le finiture di tutto il villino sono di qualità, con pavimenti in gres porcellanato di ottima fattura, parquet, infissi interni ed esterni di qualità, soffitti della copertura con legno a vista tinteggiato di bianco, pareti del salone in pietra stuccate a vista, impianto di aspirazione in tutti gli ambienti. Il riscaldamento è assicurato da un impianto con caldaia a metano e convettori ad aria. Nel complesso un'ottima costruzione, con un grande giardino che circonda completamente gli edifici presenti. Vi sono poi altre due costruzioni, un magazzino e un vecchio ricovero animali. Il magazzino è realizzato in muratura di blocchi in laterizio, intonacati all'interno ed all'esterno, con copertura in lastre di cemento ondulate, presumibilmente in Eternit, appoggiate su struttura metallica. L'altra costruzione, come detto sopra, è una vecchia porcilaia, in condizioni precarie e che è stata appunto recintata, in quanto prossima al crollo totale.



Autorizzazioni Edilizie

L'immobile risulta realizzato ante 1967 ed è stato ristrutturato con regolare Permesso di Costruire n. 2008146 del 04/10/2007, cui è seguita Autorizzazione Paesaggistica n. A2012017 del 26/07/2011.



Individuazione P.R.G.

L'area in cui ricade l'edificio è denominata zona E – zona agricola – ricompresa nel Parco del Conero.



Attestato Energetico

L'Attestato di Prestazione Energetica pone l'edificio in classe B.

Conformità catastale

Le unità immobiliari in stima risultano conformi alle planimetrie catastali in atti.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 04/12/2024

Geom. Maurizio Paciarotti