

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Volpini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13



In data 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Volpini Maurizio, con studio in Via Rismondo, 15 - 60123 - Ancona (AN), email arch.mauriziovlpini@libero.it, PEC maurizio.volpini@archiworldpec.it, Tel. 071 32 645, Fax 071 31 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Varano n. 28/a (Coord. Geografiche: 43°19'34.7"N 12°51'17.5"E)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Fabriano (AN), Fraz. Varano, 28/a, in zona di completamento a prevalente destinazione residenziale e in vicinanza della zona industriale in frazione Marisco. L'epoca di costruzione del fabbricato originario risale presumibilmente ai primi anni del novecento. L'appartamento è ubicato al piano Primo del fabbricato con tipologia edilizia "in linea", parte di un piccolo agglomerato edilizio, di due piani fuori terra e costituito da n. 2 unità immobiliari. La discreta qualità architettonica, l'ubicazione rispetto al centro città e la vicinanza alla zona di notevole valore paesaggistico e lo stato di conservazione è caratterizzato dall'utilizzo di tradizionali materiali da costruzione e di finitura, tipici delle zone extra urbane, che contraddistinguono l'immobile. L'ingresso all'unità immobiliare è munito di portoncino in legno, è ubicato al piano terra sulla via pubblica, su un piccolo atrio comune, che serve la scala esclusiva, che conduce all'appartamento oggetto di stima al piano superiore.

Non è presente un ascensore, né un posto auto esclusivo nelle vicinanze dell'U.I. Il fabbricato è parte integrante del piccolo agglomerato edilizio della frazione di Varano con le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade, verde pubblico, vicini parcheggi pubblici e di quartiere, infrastrutture di servizio come fognature e sistemi a rete per l'approvvigionamento della corrente elettrica, gas metano, acqua potabile, alimentari, scuole ed edifici per il culto.

Il sottoscritto CTU, comunicava alle parti con raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali in data 09/09/2024 e previo avviso, eseguiva l'accesso all'immobile oggetto di stima in data 24/09/2024 congiuntamente al custode incaricato e l'esecutata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

L'esecutata, **** Omissis ****, dichiara di essere nubile e libera da vincoli matrimoniali.

CONFINI

L'Unità Immobiliare confine con l'atrio d'ingresso (bene comune non censibile) corrispondente al mappale 56 sub 1, confinante con la strada comunale su più lati, appartamento stesso fabbricato sito al piano terra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	56	3		A3	4	4 Vani	84 mq	206,58 €	1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo del 24.09.2024 è stata verificata la non corrispondenza tra la divisione degli ambienti interni dello stato di fatto e la pianta catastale agli atti.

Sarà possibile ripristinare la situazione pregressa mediante opere manutentive interne, o in alternativa aggiornando la pianta catastale a valle di una pratica edilizia da depositare presso il Comune di Fabriano, che legittimi lo stato attuale.



STATO CONSERVATIVO



L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

L'abitazione al piano primo è stata oggetto di opere manutentive interne nel corso degli anni, che hanno riguardato in particolar modo il servizio igienico e la distribuzione interna.

Da un'indagine visiva all'esterno del fabbricato nel suo complesso non si notano particolari situazioni di sofferenze strutturali o necessità di opere manutentive particolarmente urgenti.

PARTI COMUNI

Per accedere all'appartamento ubicato al piano primo dell'edificio, è necessario passare da un piccolo atrio, bene comune non censibile, ubicato al piano terra, come anche riportato nell'Atto di provenienza del 12/12/2007 a firma del Notaio dott. Massimo Paglierecci in Fabriano "...con diritto al bene comune non censibile corrispondente al mappale 56 sub. 1 (atrio comune),..." (cfr. Allegato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento ubicato al piano primo, dalle forme semplici e regolari con due piani fuori terra, ha dimensione in pianta pseudo-rettangolare e copertura a capanna. Il manto di copertura è in coppi in laterizio.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con malta cementizia tipo "Terranova".

Una piccola strada carrabile asfaltata ed in pendenza conteggia il fabbricato, che è parte, quale elemento di testa, di una cortina edilizia costituita da diversi corpi di fabbrica.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura di mattoni, con solai in legno, in calcestruzzo e in alcune zone del solaio di plafonatura del sottotetto, realizzato in acciaio e voltine.

Visionato all'intradosso il solaio di copertura, questo è in legno con travature principali, correnti e pianelle in cotto risulta essere quello orinario della costruzione, senza visibili segni di opere manutentive importanti eseguite nel corso del tempo. Pertanto lo stesso solaio di copertura necessita di attenta verifica preventiva dello stato di conservazione al fine di assicurare la sicurezza e l'agibilità dell'immobile.

L'abitazione è ubicata al piano primo ed ha l'accesso dal fronte a monte da un portoncino in legno a due partite e d un piccolo atrio comune interno, che serve la scala esclusiva rivestita in pietra, che porta al piano superiore.

I prospetti esterni denunciano la presenza alla quota del solaio di copertura di presidi antisismici quali tirantature e catene metalliche con capichave esterni a piastra.

L'abitazione al momento del sopralluogo si presentava in stato di abbandono, con il servizio igienico senza apparecchi sanitari, pochi arredi presenti in cattivo stato di conservazione e la caldaia dell'impianto di climatizzazione invernale, rimossa ed assente.

In particolare l'abitazione posta al piano primo è composta attualmente da un ampio ingresso-soggiorno, dalla cucina-tinello munito di camino in muratura, una camera matrimoniale e un servizio igienico munito di generose dimensioni. I locali sono muniti di aperture verso l'esterno che assicurano l'illuminazione ed

areazione naturale. Gli infissi esterni delle finestre sono doppi. All'esterno sono presenti infissi in alluminio, mentre all'interno sono in legno con vetro semplice e scuretti sempre in legno. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di gres porcellanato, così come le pareti del bagno e di alcune zone della cucina.

Gli infissi delle porte interne sono in legno tamburate.

Le pareti interne risultano intonacate con rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato in bagno e cucina.

L'abitazione è munita di impianto elettrico con differenziale magneto-termico in cattive condizioni di conservazione, impianto idrico-sanitario, mentre l'impianto termico a gas metano di tipo autonomo manca della caldaia che è stata sottratta dalla sua posizione originaria visibile sulla parete all'interno della cucina, mentre sono presenti i corpi scaldanti in acciaio (termosifoni) sulle pareti interne. E' stato verificato all'interno della nicchia posta all'esterno del fabbricato che il contatore del gas dell'immobile è stato rimosso (cfr. documentazione fotografica allegata).

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica in caso di passaggio di proprietà, come indicato dal D.Lgs. 192/05 e come modificato da D.Lgs. 311/06. La classe energetica dell'Unità Immobiliare individuata dall'A.P.E. CODICE IDENTIFICATIVO: 20250113-042017-50070, trasmesso alla Regione Marche il 13/01/2025 con Prot. Prot. 0047616 ed allegato, è la "G". Si precisa che La validità dell'APE è stata indicata sino al 13/01/2035.

Non si rileva nelle immediate vicinanze dell'immobile la possibilità di parcheggio all'aperto, se non in prossimità della vicina chiesa del paese.



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero



In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/09/2024 l'immobile risultava libero e non abitato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1972 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacalone Antonino notaio in Fabriano	14/01/1972	25012	9559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/02/1982	2212	1690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/12/2007 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pagliarecci Massimo Notaio in Fabriano	12/12/2007	62533	11389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/12/2007	33113	18784
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Riunione del diritto di usufrutto uxorio alla nuda proprietà per morte di **** Omissis **** deceduta in data 23 novembre

2003; cui ha fatto seguito assegnazione in favore del signor **** Omissis **** della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di cui trattasi in forza di atto di divisione ricevuto dal notaio Antonino Giacalone di Fabriano in data 14 gennaio 1972, repertorio n. 25012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 22 febbraio 1972 al n. 1690 del registro particolare.

N.B. I dati relativi alla provenienza ventennale dell'immobile sono a riferimento della relazione notarile in atti a firma notaio dott. Rolando Laura Notaio in Venezia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Torino il 14/12/2007
Reg. gen. 33114 - Reg. part. 8230
Quota: 1/1
Importo: € 118.350,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.900,00
Rogante: Pagliarecci Massimo Notaio

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 11/07/2012
Reg. gen. 12702 - Reg. part. 9077
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 13/06/2024
Reg. gen. 12679 - Reg. part. 9159
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea di completamento "B" del P.R.G. del Comune di Fabriano approvato con D.P.G.R. n° 5060 del 5 luglio 1990, e delle relative N.T.A. di cui alla Delibera di C.C. N° 33/2007.

In particolare:

_ Zona B4f ART. 17.7 - Art. 17.7 Zone Residenziali Estensive tipo B-B4f

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza.

_ ART. 10 - TIPO "B" - ZONA RESIDENZIALE

All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante Piani Urbanistici attuativi o intervento diretto per le nuove costruzioni o per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

All'interno di tali zone territoriali omogenee sono ammessi i lavori di nuova costruzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione nonché interventi diversi o opere minori, secondo quanto previsto dalle N.T.A. e dal vigente Regolamento Edilizio.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il sottoscritto CTU in data 02/10/2024 ha effettuato l'Accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano al fine di reperire la documentazione che legittimi l'immobile sotto il profilo urbanistico - edilizio. Il Comune di Fabriano con nota pervenuta il 16/01/2025, comunicava al sottoscritto l'assenza agli atti di pratiche edilizie in riferimento allo stesso immobile oggetto di stima.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali.

In particolare, il fabbricato in questione è ubicato al di fuori del centro abitato ed è stato realizzato antecedentemente al 2 settembre 1967.

In occasione del sopralluogo del 24/09/2024, il sottoscritto CTU ha potuto constatare la mancata corrispondenza della distribuzione interna tra la pianta catastale del 21/07/1988 e lo stato dei luoghi per la presenza di lievi difformità.

Più precisamente sono stati rimossi dei divisori nella zona d'ingresso, che si presenta come un unico locale, oltre ad una lieve modifica dell'ubicazione dei tramezzi del disimpegno presente nella zona notte.

Evidentemente, successivamente alla data di cui sopra, sono state eseguite opere interne di nuova distribuzione degli spazi, senza formale richiesta di autorizzazione o segnalazione.

Sarà onere del nuovo acquirente dell'immobile regolarizzare lo stato legittimo dell'Unità Immobiliare presentando all'Amministrazione Comunale una pratica in sanatoria, con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per il ripristino della situazione planimetrica antecedente e corrispondente alla mappa catastale in atti. Inoltre il nuovo acquirente si dovrà fare carico delle opere di ripristino e del pagamento degli oneri tecnici per la redazione e trasmissione della pratica edilizia di cui sopra, stimabili in via presuntiva in € 5.000 per un totale di € 6.000

In alternativa, sarebbe possibile sanare la situazione attuale dello stato dei luoghi interna, avvalendosi del DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Decreto Salva Casa presentando una SCIA in sanatoria dietro al pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro, che sommati alle spese tecniche occorrenti per la redazione delle pratiche edilizie e il conseguente aggiornamento catastale, si desume lo stesso importo di € 6.000 visto in precedenza.

Non si rinviene, agli atti degli Uffici Comunali, alcun Certificato di agibilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Attualmente l'immobile non è munito dell'impianto di climatizzazione invernale (assenza di un generatore di calore) e l'impianto elettrico risulta vetusto e non a norma.

Per l'istallazione dei nuovi impianti e la loro messa a norma con emissione delle relative certificazioni di conformità, si stima un costo di circa € 3.000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietaria dichiara che non esistono spese comuni fisse, se non quelle dovute per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

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 Fabriano (AN) - Frazione Varano n. 28/a

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Fabriano (AN), Fraz. Varano, 28/a, in zona di completamento a prevalente destinazione residenziale e in vicinanza della zona industriale in frazione Marisco. L'epoca di costruzione del fabbricato originario risale presumibilmente ai primi anni del novecento. L'appartamento è ubicato al piano Primo del fabbricato con tipologia edilizia "in linea", parte di un piccolo agglomerato edilizio, di due piani fuori terra e costituito da n. 2 unità immobiliari. La discreta qualità architettonica, l'ubicazione rispetto al centro città e la vicinanza alla zona di notevole valore paesaggistico e lo stato di conservazione è caratterizzato dall'utilizzo di tradizionali materiali da costruzione e di finitura, tipici delle zone extra urbane, che contraddistinguono l'immobile. L'ingresso all'unità immobiliare è munito di portoncino in legno, è ubicato al piano terra sulla via pubblica, su un piccolo atrio comune, che serve la scala esclusiva, che conduce all'appartamento oggetto di stima al piano superiore. Non è presente un ascensore, né un posto auto esclusivo nelle vicinanze dell'U.I.. Il fabbricato è parte integrante del piccolo agglomerato edilizio della frazione di Varano con le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade, verde pubblico, vicini parcheggi pubblici e di quartiere, infrastrutture di servizio come fognature e sistemi a rete per l'approvvigionamento della corrente elettrica, gas metano, acqua potabile, alimentari, scuole ed edifici per il culto.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 56, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 50.400,00

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare.

A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2024 (cfr. Allegato), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "abitazioni di civile" ubicate nella zona agricola in questione, che varia da €/mq 425 a €/mq. 630 per stati conservativi normali.

Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del buono stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche, sociali e commerciali della zona di ubicazione (distanza dal centro urbano di Fabriano, di scuole, supermercati, servizi in genere; della sua posizione prossima alle grandi vie di comunicazione stradali, delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, del prezzo della precedente compravendita dello stesso immobile come abitazione di tipo civile di € 50.000 (Cfr. atto di provenienza del 12/12/2007 allegato), possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione agricola simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di € 600 al metro quadrato.

Il valore unitario di stima di cui sopra tiene conto di un deprezzamento di un 5% forfettario (€ 5.800) per considerare i costi ed oneri accessori in capo all'acquirente per l'esecuzione delle opere manutentive e di ripristino interne necessarie per riportare l'immobile alle condizioni standard di mercato e di legittimità urbanistica-edilizia già stimate in precedenza (€ 6.000), per la mancanza di garanzia per vizi occulti e per oneri tributari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Frazione Varano n. 28/a	84,00 mq	600,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00
				Valore di stima:	€ 50.400,00

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

Ancona, li 22/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Volpini Maurizio



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Frazione Varano n. 28/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 131, Part. 56, Sub. 3, Categoria A3, Graffato no	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. L'abitazione al piano primo è stata oggetto di opere manutentive interne nel corso degli anni, che hanno riguardato in particolar modo il servizio igienico e la distribuzione interna. Da un'indagine viva all'esterno del fabbricato nel suo complesso non si notano particolari situazioni di sofferenze strutturali o necessità di opere manutentive particolarmente urgenti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Fabriano (AN), Fraz. Varano, 28/a, in zona di completamento a prevalente destinazione residenziale e in vicinanza della zona industriale in frazione Marisco. L'epoca di costruzione del fabbricato originario risale presumibilmente ai primi anni del novecento. L'appartamento è ubicato al piano Primo del fabbricato con tipologia edilizia "in linea", parte di un piccolo agglomerato edilizio, di due piani fuori terra e costituito da n. 2 unità immobiliari. La discreta qualità architettonica, l'ubicazione rispetto al centro città e la vicinanza alla zona di notevole valore paesaggistico e lo stato di conservazione è caratterizzato dall'utilizzo di tradizionali materiali da costruzione e di finitura, tipici delle zone extra urbane, che contraddistinguono l'immobile. L'ingresso all'unità immobiliare è munito di portoncino in legno, è ubicato al piano terra sulla via pubblica, su un piccolo atrio comune, che serve la scala esclusiva, che conduce all'appartamento oggetto di stima al piano superiore. Non è presente un ascensore, né un posto auto esclusivo nelle vicinanze dell'U.I. Il fabbricato è parte integrante del piccolo agglomerato edilizio della frazione di Varano con le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade, verde pubblico, vicini parcheggi pubblici e di quartiere, infrastrutture di servizio come fognature e sistemi a rete per l'approvvigionamento della corrente elettrica, gas metano, acqua potabile, alimentari, scuole ed edifici per il culto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

