

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Massaccesi Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.900,00	16



All'udienza del 22/12/2021, il sottoscritto Geom. Massaccesi Diego, con studio in Via Mamiani, 58 - 60125 - Ancona (AN), email geom.massaccesidiego@libero.it, PEC d.massaccesi@pecgeometrian.it, Tel. 347 6008922, Fax 071 206601, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Togliatti 177/B

I beni sono costituiti da un abitazione di tipo civile cielo terra e da un garage al piano seminterrato dello stesso edificio sito ad Ancona in Via Togliatti 177/B.

L'edificio fa parte di una serie di villette a schiera con ingresso autonomo e si eleva per tre piani fuori terra a destinazione civile abitazione ad esclusione del piano seminterrato destinato a garage e cantina. L'ingresso al fabbricato avviene tramite un piccolo vialetto che mette in comunicazione tutte le villette a schiera e si trova rispetto il piano stradale più in alto della pubblica via mentre l'ingresso carrabile ai garage è su via Togliatti tramite un tunnel che collega il piano seminterrato al resto dell'abitazione. Internamente

La zona è prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del centro servizi monte d'ago, con prevalenza di fabbricati residenziali.

Il quartiere appare tranquillo con sufficiente panoramicità, presenza di aree verdi e fabbricati tra loro ben distanziati, con abbondante possibilità di parcheggio e direttamente connesso con viabilità comunale principale che conduce verso il centro cittadino.

Il fabbricato dista pochi minuti di auto dal centro del quartiere dei monted'ago.

La struttura dell'edificio è in telaio di travi e pilastri di cemento armato, con tamponature in laterizio, solai di piano in latero-cemento come quello di copertura, non praticabile, con sovrastante manto di guaina impermeabilizzante.

I prospetti del fabbricato si presentano con forme ed aggetti molto particolari dove viene usata in maniera molto dinamica e caratteristica la rifinitura del mattoncino "faccia a vista". Gli infissi esterni sono in pvc (avvolgibili) di colore bianco con finestre e porte finestre in legno di colore marrone.

L'intero fabbricato, costruito all'inizio degli anni'90, si trova in un discreto stato di conservazione non sono quindi necessarie opere urgenti di manutenzione straordinaria esterna (tipo pulizia della facciata, rifacimento dei canali di gronda e discendenti, rifacimento dei balconi, etc)

Descrizione Appartamento:

L'appartamento ha accesso diretto dal vialetto comune che collega le restanti villette, tramite un piccolo giardino privato di accesso.

Tramite il portoncino di ingresso, blindato si accede ad una zona ingresso che si apre verso una grande soggiorno

Il soggiorno molto ampio e luminoso è costituito da una zona relazione ed un zona pranzo comunicante con gli altri ambienti della zona giorno. La cucina è un angolo cottura collegato con zona pranzo.

Il bagno cieco posto al piano terra divide il soggiorno con angolo cottura.

Tramite un scala di collegamento verticale si accede ad una prima zona notte posta ad un piano primo caratterizzata da un disimpegno dove si aprono tre camere da letto ed un locale igienico

Riprendendo nuovamente la scala interna e salendo ancora di un piano abbiamo due stanze adibite a studio e ripostiglio ma che possono essere utilizzate tranquillamente a camere dato che le caratteristiche urbanistiche



lo permettono.

Da queste due stanze si ha accesso a due terrazzi a livello di discrete dimensioni

Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 8 cm. L'impianto elettrico è sottotraccia a fili sfilabili ma ormai datato pertanto necessità lavori di adeguamento. L'impianto termico è autonomo con caldaia sita in cucina e termosifoni in ghisa verniciati a smalto. L'impianto idrico è funzionante e gli scarichi fognari sono raccordati per la condotta comunale.

L'unità è dotata di un impianto Tv, di linea telefonica e citofonica. Le finiture interne sono risalenti all'epoca della costruzione ed appaiono in sufficiente stato di conservazione anche se ormai datati per gli standard odierni.

Le pavimentazioni interne si presentano in listoncini di legno Parquet nell'ingresso, soggiorno, disimpegno e nelle camere, in ceramica di varia tipologia nella cucina, e locali igienici.

I rivestimenti presenti nei bagni e in cucina sono in monocottura. I battiscopa in monocottura dove il pavimento presenta le medesime caratteristiche ed in legno dove la pavimentazione è in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato intarsiate a riquadri alcune cieche. Gli infissi interni sono di legno di color marrone con doppio vetro. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiata a tempera di colore bianco. L'intera unità immobiliare si presenta con un'altezza regolare di ml. 2.70 per tutto l'appartamento. Nel complesso lo stato dell'immobile è più che sufficiente anche se necessita di ammodernamento.

Descrizione Garage:

Immobile ad uso autorimessa sito al piano seminterrato costituito da un unico locale messo in comunicazione internamente con scala interna che collega tutta la villetta

L'ingresso carrabile ai garage è tramite tunnel di collegamento che sfocia su via Togliatti.

L'accesso al garage è realizzato con una porta basculante in ferro con apertura manuale.

Il garage si presenta minimale con la pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate con altezza media pari a ml. 2.50. Nel complesso lo stato dell'immobile è sufficiente.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Togliatti 177/B

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confine Nord Lotto Interno
Confine Est Edificio in aderenza
Confine Sud Via Togliatti
Confine Ovest Edificio in Aderenza

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	159,22 mq	175,14 mq	1,00	175,14 mq	2,70 m	S1-T-1-2
Autorimessa	33,38 mq	36,71 mq	0,50	18,36 mq	2,50 m	S1
Giardino	63,80 mq	70,18 mq	0,18	12,63 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	3,00 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	2,70 m	1
Terrazza	27,60 mq	30,36 mq	0,15	4,55 mq	5,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				211,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1991 al 13/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 240, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 Superficie catastale 36 mq Rendita € 221,25 Piano S1

Dal 11/07/1991 al 13/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 240, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 211 mq Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1-2 Graffato 9-22
Dal 13/12/1991 al 12/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 240, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 Superficie catastale 36 mq Rendita € 221,25 Piano S1
Dal 13/12/1991 al 12/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 240, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 211 mq Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1-2 Graffato 9-22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	240	8	3	A2	4	9,5	211 mq	1422,84 €	s1-t-1-2	9-22
	95	240	31	3	C6	4	34	36 mq	221,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da osservare

PATTI

Nessun patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Il livello di conservazione dell'intero immobile risulta essere sufficiente. Basti vedere le finiture risalenti all'epoca della costruzione inizio anni 90 che non sono mai state modificate. Questa ad oggi hanno bisogno di una manutenzione ma comunque a discrezione della persona interessata

PARTI COMUNI

Le parti comuni di questi immobili sono da considerarsi i subalterni 1-2-3-4-5 che sono il vialetto di ingresso alle villette a schiera, le zone verdi fronte e retro le villette ed il tunnel di ingresso ai garage della stecca

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano delle servitù formalizzate e dal sopralluogo non sono emerse servitù apparenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio fa parte di una serie di villette a schiera con ingresso autonomo e si eleva per tre piani fuori terra a destinazione civile abitazione ad esclusione del piano seminterrato destinato a garage e cantina. L'ingresso al fabbricato avviene tramite un piccolo vialetto che mette in comunicazione tutte le villette a schiera e si trova rispetto il piano stradale più in alto della pubblica via mentre l'ingresso carrabile ai garage è su via tagliati tramite un tunnel che collega il piano seminterrato al resto dell'abitazione. Internamente

La zona è prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del centro servizi monte d'ago, con prevalenza di fabbricati residenziali.

Il quartiere appare tranquillo con sufficiente panoramicità, presenza di aree verdi e fabbricati tra loro ben distanziati, con abbondante possibilità di parcheggio e direttamente connesso con viabilità comunale principale che conduce verso il centro cittadino.

Il fabbricato dista pochi minuti di auto dal centro del quartiere del monte d'ago.

La struttura dell'edificio è in telaio di travi e pilastri di cemento armato, con tamponature in laterizio, solai di piano in latero-cemento come quello di copertura, non praticabile, con sovrastante manto di guaina impermeabilizzante.

I prospetti del fabbricato si presentano con forme ed aggetti molto particolari dove viene usata in maniera molto dinamica e caratteristica la rifinitura del mattoncino "faccia a vista". Gli infissi esterni sono in pvc (avvolgibili) di colore bianco con finestre e porte finestre in legno di colore marrone.

L'intero fabbricato, costruito all'inizio degli anni '90, si trova in un discreto stato di conservazione non sono quindi necessarie opere urgenti di manutenzione straordinaria esterna (tipo pulizia della facciata, rifacimento dei canali di gronda e discendenti, rifacimento dei balconi, etc)

Descrizione Appartamento:

L'appartamento ha accesso diretto dal vialetto comune che collega le restanti villette, tramite un piccolo giardino privato di accesso.

Tramite il portoncino di ingresso, blindato si accede ad una zona ingresso che si apre verso una grande soggiorno

Il soggiorno molto ampio e luminoso è costituito da una zona relazione ed un zona pranzo comunicante con gli altri ambienti della zona giorno. La cucina è un angolo cottura collegato alla zona pranzo.

Il bagno cieco posto al piano terra divide il soggiorno con angolo cottura.

Tramite un scala di collegamento verticale si accede ad una prima zona notte posta ad un piano primo caratterizzata da un disimpegno dove si aprono tre camere da letto ed un locale igienico

Riprendendo nuovamente la scala interna e salendo ancora di un piano abbiamo due stanze adibite a studio e

ripostiglio ma che possono essere utilizzate tranquillamente a camere dato che le caratteristiche urbanistiche lo permettono.

Da queste due stanze si ha accesso a due terrazzi a livello di discrete dimensioni

Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 8 cm. L'impianto elettrico è sottotraccia a fili sfilabili ma ormai datato pertanto necessita lavori di adeguamento. L'impianto termico è autonomo con caldaia sita in cucina e termosifoni in ghisa verniciati a smalto. L'impianto idrico è funzionante e gli scarichi fognari sono raccordati per la condotta comunale. L'unità è dotata di un impianto Tv, di linea telefonica e citofonica. Le finiture interne sono risalenti all'epoca della costruzione ed appaiono in sufficiente stato di conservazione anche se ormai datati per gli standard odierni.

Le pavimentazioni interne si presentano in listoncini di legno Parquet nell'ingresso, soggiorno, disimpegno e nelle camere, in ceramica di varia tipologia nella cucina, e locali igienici.

I rivestimenti presenti nei bagni e in cucina sono in monocottura. I battiscopa in monocottura dove il pavimento presenta le medesime caratteristiche ed in legno dove la pavimentazione è in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato intarsiate a riquadri alcune cieche. Gli infissi interni sono di legno di color marrone con doppio vetro. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiata a tempera di colore bianco. L'intera unita immobiliare si presenta con un'altezza regolare di ml 2.70 per tutto l'appartamento. Nel complesso lo stato dell'immobile è più che sufficiente anche se necessita di ammodernamento.

Descrizione Garage:

Immobile ad uso autorimessa sito al piano seminterrato costituito da un unico locale messo in comunicazione internamente con scala interna che collega tutta la villetta

L'ingresso carrabile ai garage è tramite tunnel di collegamento che sfocia su via togliatti.

L'accesso al garage è realizzato con una porta basculante in ferro con apertura manuale.

Il garage si presenta minimale con la pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate con altezza media pari a ml. 2.50. Nel complesso lo stato dell'immobile è sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato **** Omissis **** e da comproprietario non esecutato il **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1991 al 12/04/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sandro Scoccianti	13/12/1991	2000249	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio	27/12/1991	14573	
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Ancona il 17/11/2021

Reg. gen. 27280 - Reg. part. 18485

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico esaminando il PRG Approvato l'immobile risulta essere in Zona Omogenea B normato da ZT17 art. 55 (insediamenti Residenziali Q3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'Immobilie è stato edificato in forza alla C.E. n° 82 del 1989 e successiva variante prot. 25481 n.117/T del 16.11.1991. Richiesta di Abitabilità n° 6 del 14.01.1192 rilasciata il 24.07.1992

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.

Dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi con ultima variante presentata risultano conformi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli ed 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** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Togliatti 177/B

I beni sono costituiti da un abitazione di tipo civile cielo terra e da un garage al piano seminterrato dello stesso edificio sito ad Ancona in Via Togliatti 177/B. L'edificio fa parte di una serie di villette a schiera con ingresso autonomo e si eleva per tre piani fuori terra a destinazione civile abitazione ad esclusione del piano seminterrato destinato a garage e cantina. L'ingresso al fabbricato avviene tramite un piccolo vialetto che mette in comunicazione tutte le villette a schiera e si trova rispetto il piano stradale più in alto della pubblica via mentre l'ingresso carrabile ai garage è su via Togliatti tramite un tunnel che collega il piano seminterrato al resto dell'abitazione. Internamente la zona è prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del centro servizi monte d'ago, con prevalenza di fabbricati residenziali. Il quartiere appare tranquillo con sufficiente panoramicità, presenza di aree verdi e fabbricati tra loro ben distanziati, con abbondante possibilità di parcheggio e direttamente connesso con viabilità comunale principale che conduce verso il centro cittadino. Il fabbricato dista pochi minuti di auto dal centro del quartiere dei monted'ago. La struttura dell'edificio è in telaio di travi e pilastri di cemento armato, con tamponature in laterizio, solai di piano in latero-cemento come quello di copertura, non praticabile, con sovrastante manto di guaina impermeabilizzante. I prospetti del fabbricato si presentano con forme ed oggetti molto particolari dove viene usata in maniera molto dinamica e caratteristica la rifinitura del



mattoncino "faccia a vista". Gli infissi esterni sono in pvc (avvolgibili) di colore bianco con finestre e porte finestre in legno di colore marrone. L'intero fabbricato, costruito all'inizio degli anni'90, si trova in un discreto stato di conservazione non sono quindi necessarie opere urgenti di manutenzione straordinaria esterna (tipo pulizia della facciata, rifacimento dei canali di gronda e discendenti, rifacimento dei balconi, etc) Descrizione Appartamento: L'appartamento ha accesso diretto dal vialetto comune che collega le restanti villette, tramite un piccolo giardino privato di accesso. Tramite il portoncino di ingresso, blindato si accede ad una zona ingresso che si apre verso una grande soggiorno Il soggiorno molto ampio e luminoso è costituito da una zona relazione ed un zona pranzo comunicante con gli altri ambienti della zona giorno. La cucina è un angolo cottura collegato con zona pranzo. Il bagno cieco posto al piano terra divide il soggiorno con angolo cottura. Tramite una scala di collegamento verticale si accede ad una prima zona notte posta ad un piano primo caratterizzata da un disimpegno dove si aprono tre camere da letto ed un locale igienico Riprendendo nuovamente la scala interna e salendo ancora di un piano abbiamo due stanze adibite a studio e ripostiglio ma che possono essere utilizzate tranquillamente a camere dato che le caratteristiche urbanistiche lo permettono. Da queste due stanze si ha accesso a due terrazzi a livello di discrete dimensioni Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 8 cm. L'impianto elettrico è sottotraccia a fili sfilabili ma ormai datato pertanto necessità lavori di adeguamento. L'impianto termico è autonomo con caldaia sita in cucina e termosifoni in ghisa verniciati a smalto. L'impianto idrico è funzionante e gli scarichi fognari sono raccordati per la condotta comunale. L'unità è dotata di un impianto Tv, di linea telefonica e citofonica. Le finiture interne sono risalenti all'epoca della costruzione ed appaiono in sufficiente stato di conservazione anche se ormai datati per gli standard odierni. Le pavimentazioni interne si presentano in listoncini di legno Parquet nell'ingresso, soggiorno, disimpegni e nelle camere, in ceramica di varia tipologia nella cucina, e locali igienici. I rivestimenti presenti nei bagni e in cucina sono in monocottura. I battiscopa in monocottura dove il pavimento presenta le medesime caratteristiche ed in legno dove la pavimentazione è in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato intarsiate a riquadri alcune cieche. Gli infissi interni sono di legno di color marrone con doppio vetro. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiata a tempera di colore bianco. L'intera unità immobiliare si presenta con un'altezza regolare di ml 2.70 per tutto l'appartamento. Nel complesso lo stato dell'immobile è più che sufficiente anche se necessita di ammodernamento. Descrizione Garage: Immobile ad uso autorimessa sito al piano seminterrato costituito da un unico locale messo in comunicazione internamente con scala interna che collega tutta la villetta L'ingresso carrabile ai garage è tramite tunnel di collegamento che sfocia su via togliatti. L'accesso al garage è realizzato con una porta basculante in ferro con apertura manuale. Il garage si presenta minimale con la pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate con altezza media pari a ml. 2.50 .Nel complesso lo stato dell'immobile è sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 240, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 9-22 - Fg. 95, Part. 240, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 158.625,00

La stima classica a valore venale delle unità immobiliari considerate, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche similari dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio - OMI o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) ["Stima degli immobili: metodologia e pratica" - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010]. La superficie lorda dell'unità immobiliare avviene tramite la superficie netta dell'immobile (ricavata da misurazione in loco) più una percentuale pari al 10% della superficie netta comprendente muri di tomagno e tramezzi come da norma UNI EN 15733:2011.

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 30% fino a 25 mq totali, al 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al 15% fino a 25 mq totali, al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ancona (AN) - Via Togliatti 177/B	211,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 317.250,00	50,00%	€ 158.625,00
				Valore di stima:	€ 158.625,00

Valore di stima: € 158.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso dato la quota tot. di 1/2 in caso di vendita la cerchia di acquirenti diminuisce si ritiene congruo applicare coefficiente riduttivo	20,00	%

Valore finale di stima: € 126.900,00



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 12/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Massaccesi Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Foto Immobili (Aggiornamento al 12/04/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Civile Abitazione (Aggiornamento al 12/04/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Garage (Aggiornamento al 12/04/2022)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 12/04/2022)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione originaria e Variante (Aggiornamento al 12/04/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 12/04/2022)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancona (AN) - Via Togliatti 177/B

I beni sono costituiti da un abitazione di tipo civile cielo terra e da un garage al piano seminterrato dello stesso edificio sito ad Ancona in Via Togliatti 177/B. L'edificio fa parte di una serie di villette a schiera con ingresso autonomo e si eleva per tre piani fuori terra a destinazione civile abitazione ad esclusione del piano seminterrato destinato a garage e cantina. L'ingresso al fabbricato avviene tramite un piccolo vialetto che mette in comunicazione tutte le villette a schiera e si trova rispetto il piano stradale più in alto della pubblica via mentre l'ingresso carrabile ai garage è su via Togliatti tramite un tunnel che collega il piano seminterrato al resto dell'abitazione. Internamente la zona è prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del centro servizi monte d'ago, con prevalenza di fabbricati residenziali. Il quartiere appare tranquillo con sufficiente panoramicità, presenza di aree verdi e fabbricati tra loro ben distanziati, con abbondante possibilità di parcheggio e direttamente connesso con viabilità comunale principale che conduce verso il centro cittadino. Il fabbricato dista pochi minuti di auto dal centro del quartiere dei monted'ago. La struttura dell'edificio è in telaio di travi e pilastri di cemento armato, con tamponature in laterizio, solai di piano in latero-cemento come quello di copertura, non praticabile, con sovrastante manto di guaina impermeabilizzante. I prospetti del fabbricato si presentano con forme ed aggetti molto particolari dove viene usata in maniera molto dinamica e caratteristica la rifinitura del mattoncino "faccia a vista". Gli infissi esterni sono in pvc (avvolgibili) di colore bianco con finestre e porte finestre in legno di colore marrone. L'intero fabbricato, costruito all'inizio degli anni '90, si trova in un discreto stato di conservazione non sono quindi necessarie opere urgenti di manutenzione straordinaria esterna (tipo pulizia della facciata, rifacimento dei canali di gronda e discendenti, rifacimento dei balconi, etc) Descrizione Appartamento: L'appartamento ha accesso diretto dal vialetto comune che collega le restanti villette, tramite un piccolo giardino privato di accesso. Tramite il portoncino di ingresso, blindato si accede ad una zona ingresso che si apre verso una grande soggiorno. Il soggiorno molto ampio e luminoso è costituito da una zona relazione ed un zona pranzo comunicante con gli altri ambienti della zona giorno. La cucina è un angolo cottura collegato con zona pranzo. Il bagno cieco posto al piano terra divide il soggiorno con angolo cottura. Tramite una scala di collegamento verticale si accede ad una prima zona notte posta ad un piano primo caratterizzata da un disimpegno dove si aprono tre camere da letto ed un locale igienico Riprendendo nuovamente la scala interna e salendo ancora di un piano abbiamo due stanze adibite a studio e ripostiglio ma che possono essere utilizzate tranquillamente a camere dato che le caratteristiche urbanistiche lo permettono. Da queste due stanze si ha accesso a due terrazzi a livello di discrete dimensioni Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 8 cm. L'impianto elettrico è sottotraccia a fili sfilabili ma ormai datato pertanto necessità lavori di adeguamento. L'impianto termico è autonomo con caldaia sita in cucina e termosifoni in ghisa verniciati a smalto. L'impianto idrico è funzionante e gli scarichi fognari sono raccordati per la condotta comunale. L'unità è dotata di un impianto Tv, di linea telefonica e citofonica. Le finiture interne sono risalenti all'epoca della costruzione ed appaiono in sufficiente stato di conservazione anche se ormai datati per gli standard odierni. Le pavimentazioni interne si presentano in listoncini di legno Parquet nell'ingresso, soggiorno, disimpegni e nelle camere, in ceramica di varia tipologia nella cucina, e locali igienici. I rivestimenti presenti nei bagni e in cucina sono in monocottura. I battiscopa in monocottura dove il pavimento presenta le medesime caratteristiche ed in legno dove la pavimentazione è in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato intarsiate a riquadri alcune cieche. Gli infissi interni sono di legno di color marrone con doppio vetro. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiata a tempera di colore bianco. L'intera unità immobiliare si presenta con un'altezza regolare di ml 2.70 per tutto l'appartamento. Nel complesso lo stato dell'immobile è più che sufficiente anche se necessita di ammodernamento. Descrizione Garage: Immobile ad uso autorimessa sito al piano seminterrato costituito da un unico locale messo in comunicazione internamente con scala

interna che collega tutta la villetta L'ingresso carrabile ai garage è tramite tunnel di collegamento che sfocia su via togliatti. L'accesso al garage è realizzato con una porta basculante in ferro con apertura manuale. Il garage si presenta minimale con la pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate con altezza media pari a ml. 2.50 .Nel complesso lo stato dell'immobile è sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 240, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 9-22 - Fg. 95, Part. 240, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico esaminando il PRG Approvato l'immobile risulta essere in Zona Omogenea B normato da ZT17 art. 55 (insediamenti Residenziali Q3)


Prezzo base d'asta: € 126.900,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.900,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Togliatti 177/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 240, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 9-22 - Fg. 95, Part. 240, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	211,50 mq
Stato conservativo:	Il livello di conservazione dell'intero immobile risulta essere sufficiente. Basti vedere le finiture risalenti all'epoca della costruzione inizio anni 90 che non sono mai state modificate. Questa ad oggi hanno bisogno di una manutenzione ma comunque a discrezione della persona interessata		
Descrizione:	<p>I beni sono costituiti da un abitazione di tipo civile cielo terra e da un garage al piano seminterrato dello stesso edificio sito ad Ancona in Via Togliatti 177/B. L'edificio fa parte di una serie di villette a schiera con ingresso autonomo e si eleva per tre piani fuori terra a destinazione civile abitazione ad esclusione del piano seminterrato destinato a garage e cantina. L'ingresso al fabbricato avviene tramite un piccolo vialetto che mette in comunicazione tutte le villette a schiera e si trova rispetto il piano stradale più in alto della pubblica via mentre l'ingresso carrabile ai garage è su via togliatti tramite un tunnel che collega il piano seminterrato al resto dell'abitazione. Internamente La zona è prettamente residenziale, nelle immediate vicinanze del centro servizi monte d'ago, con prevalenza di fabbricati residenziali. Il quartiere appare tranquillo con sufficiente panoramicità, presenza di aree verdi e fabbricati tra loro ben distanziati, con abbondante possibilità di parcheggio e direttamente connesso con viabilità comunale principale che conduce verso il centro cittadino. Il fabbricato dista pochi minuti di auto dal centro del quartiere dei monted'ago. La struttura dell'edificio è in telaio di travi e pilastri di cemento armato, con tamponature in laterizio, solai di piano in latero-cemento come quello di copertura, non praticabile, con sovrastante manto di guaina impermeabilizzante. I prospetti del fabbricato si presentano con forme ed oggetti molto particolari dove viene usata in maniera molto dinamica e caratteristica la rifinitura del mattoncino "faccia a vista". Gli infissi esterni sono in pvc (avvolgibili) di colore bianco con finestre e porte finestre in legno di colore marrone. L'intero fabbricato, costruito all'inizio degli anni '90, si trova in un discreto stato di conservazione non sono quindi necessarie opere urgenti di manutenzione straordinaria esterna (tipo pulizia della facciata, rifacimento dei canali di gronda e discendenti, rifacimento dei balconi, etc)</p> <p>Descrizione Appartamento: L'appartamento ha accesso diretto dal vialetto comune che collega le restanti villette, tramite un piccolo giardino privato di accesso. Tramite il portoncino di ingresso, blindato si accede ad una zona ingresso che si apre verso una grande soggiorno Il soggiorno molto ampio e luminoso è costituito da una zona relazione ed una zona pranzo comunicante con gli altri ambienti della zona giorno. La cucina è un angolo cottura collegato con zona pranzo. Il bagno cieco posto al piano terra divide il soggiorno con angolo cottura. Tramite un scala di collegamento verticale si accede ad una prima zona notte posta ad un piano primo caratterizzata da un disimpegno dove si aprono tre camere da letto ed un locale igienico Riprendendo nuovamente la scala interna e salendo ancora di un piano abbiamo due stanze adibite a studio e ripostiglio ma che possono essere utilizzate tranquillamente a camere dato che le caratteristiche urbanistiche lo permettono. Da queste due stanze si ha accesso a due terrazzi a livello di discrete dimensioni Le tramezzature interne sono in mattoni forati da 8 cm. L'impianto elettrico è sottotraccia a fili sfilabili ma ormai datato pertanto necessità lavori di adeguamento. L'impianto termico è autonomo con caldaia sita in cucina e termosifoni in ghisa verniciati a smalto. L'impianto idrico è funzionante e gli scarichi fognari sono raccordati per la condotta comunale. L'unità è dotata di un impianto Tv, di linea telefonica e citofonica. Le finiture interne sono risalenti all'epoca della costruzione ed appaiono in sufficiente stato di conservazione anche se ormai datati per gli standard odierni. Le pavimentazioni interne si presentano in listoncini di legno Parquet nell'ingresso, soggiorno, disimpegni e nelle camere, in ceramica di varia tipologia nella cucina, e locali igienici. I rivestimenti presenti nei bagni e in cucina sono in monocottura. I battiscopa in monocottura dove il pavimento presenta le medesime caratteristiche ed in legno dove la pavimentazione è in parquet. Le porte interne sono in legno tamburato intarsiate a riquadri alcune cieche. Gli infissi interni sono di legno di color marrone con doppio vetro. Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile e tinteggiati a tempera di colore bianco. L'intera unità immobiliare si presenta con un'altezza regolare di ml 2.70 per tutto l'appartamento. Nel complesso lo stato dell'immobile è più che sufficiente anche se necessita di ammodernamento. Descrizione Garage: Immobile ad uso autorimessa sito al piano seminterrato costituito da un unico locale messo in comunicazione internamente con scala interna che collega tutta la villetta L'ingresso carrabile ai garage è tramite tunnel di collegamento che sfocia su via</p>		

	togliatti. L'accesso al garage è realizzato con una porta basculante in ferro con apertura manuale. Il garage si presenta minimale con la pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate con altezza media pari a ml. 2.50 .Nel complesso lo stato dell'immobile è sufficiente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato **** Omissis **** e da comproprietario non esecutato il **** Omissis ****

