
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canestrari Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3.....	11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	15
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	25

All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Canestrari Antonella, con studio in Via Silvio Pellico, 45 - 60030 - Castelbellino (AN), email arch.canestrari@gmail.com, PEC antonella.canestrari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.60270303638812, 13.322781532917638)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T (Coord. Geografiche: 43.60270303638812, 13.322781532917638)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Appartamento al piano terzo con ingresso da scala condominiale comune priva di ascensore. L'abitazione è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da ingresso disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, due camere ed un servizio igienico. Al piano, con accesso dal tinello, è presente una veranda e sul fronte principale, con accesso sia dal soggiorno che da una delle camere, un balcone a sbalzo che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'abitazione.

La zona è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Cantina ubicata al piano terra con ingresso di tipo carrabile, da corte condominiale, e pedonale, da corridoio interno comune. L'unità è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio, realizzato nel 1960, è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da un unico vano della consistenza di circa 22 mq.

La zona d'ubicazione del fabbricato è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è

presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

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)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Nord, Est ed Ovest libero affaccio, Sud Scala condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Nord vano scala condominiale, Est corridoio comune, Sud alta U.I., Ovest corte comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,20 mq	94,25 mq	1	94,25 mq	2,97 m	3
Veranda	3,45 mq	4,30 mq	0,80	3,44 mq	2,40 m	3
Balcone scoperto	7,87 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				99,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un appartamento situato al piano terzo. Nell'immobile sono presenti le porzioni condominiali quali corte esterna, porticato al piano terra, ingresso con vano scala e corridoio cantine al piano terra.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala, è suddiviso tra zona giorno e zona notte ed è composta da ingresso/corridoio, soggiorno, tinello con cucinino, due camere ed un bagno. Al piano un balcone a sbalzo

accessibile da una delle camere e dal soggiorno e una veranda sul retro accessibile dal tinello.

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,40 mq	22,50 mq	0,30	6,75 mq	2,72 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un locale di sgombero ubicato al piano terra. Nell'immobile sono presenti le porzioni condominiali quali corte esterna, porticato al piano terra, ingresso con vano scala e corridoio cantine al piano terra.

L'unità è costituita da un unico ambiente con accesso di tipo carrabile da corte comune e pedonale da corridoio interno condominiale. L'accesso carrabile è protetto da serranda metallica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1987 al 06/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 748,00 Piano 3
Dal 06/04/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1521, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 748,00 Piano 3
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 816,00

		Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano T-3
Dal 17/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 103 mq Rendita € 418,33 Piano T-3
Dal 27/04/2022 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 23 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 101 mq Rendita € 418,33 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1987 al 06/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 748,00 Piano 3
Dal 06/04/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1521, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 748,00 Piano 3
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 816,00 Piano T-3
Dal 01/01/1992 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano T-3

Dal 17/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 418,33 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 103 mq Rendita € 418,33 Piano T-3
Dal 27/04/2022 al 13/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1527, Sub. 24 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 18 mq Rendita € 66,93 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1527	23		A3	4	6	101 mq	418,33 €	3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1527	24		C2	6		18 mq	66,93 €	T	

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo di una palazzina realizzata negli anni '60 con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi. Gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro semplice ed oscurati da avvolgibili in legno. Gran parte delle finestre è dotata di altro infisso esterno in alluminio. Le porte sono in legno tamburato, quelle della zona giorno presentano specchiatura in vetro smerigliato. Il portone d'ingresso è a doppia partita in legno del tipo non blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta pavimenti in piastrelle di marmo di vario formato e cromia. Il pavimento del bagno è in ceramica come il rivestimento. In ceramica anche il rivestimento del cucinino. La veranda è il risultato della chiusura del preesistente balcone a sbalzo. L'intervento è atTO realizzato con profilati in ferro da 30 mm tamponati con vetri e con copertura inclinata con onduline in plastica. L'immobile attualmente abitato dalla proprietaria si trova in uno stato conservativo normale. Gran parte delle finiture interne risultano datate anche se ben conservate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Trattasi di un unico vano adibito a magazzino ed ubicato al piano terra di una palazzina realizzata negli anni '60 con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi. L'accesso principale prospiciente via G. Verdi è protetto da serranda avvolgibile metallica. La cantina è inoltre dotata di altro accesso di tipo pedonale dall'interno attraverso un corridoio comune. Internamente l'unità presenta pareti e soffitto finiti a civile, intonacati e tinteggiati, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente il solo impianto elettrico sottoraccia. L'immobile risulta attualmente utilizzato dalla proprietaria si trova in uno stato conservativo normale. La serranda denota segni di vetustà.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito da unità abitative con relative cantine o autorimesse al piano terra.

Le parti comuni comprendono: al piano terra corte, porticato d'ingresso, corridoio cantine oltre all'ingresso ed al vano scala di collegamento tra i vari livelli.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito da unità abitative con relative cantine o autorimesse al piano terra.

Le parti comuni comprendono: al piano terra corte, porticato d'ingresso, corridoio cantine oltre all'ingresso ed al vano scala di collegamento tra i vari livelli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Non risultano servitù o altro.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Non risultano servitù o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo, porzione di un più ampio fabbricato condominiale a forma rettangolare servito da due corpi scala.

L'appartamento si presenta in normali condizioni, compatibilmente con l'epoca di realizzazione, e con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: Si rinvencono pareti esterne su tre dei quattro lati dell'appartamento così esposte: Soggiorno ed una camera verso Ovest, tinello, cucinino e l'altra camera verso Est, il bagno ed un secondo affaccio di una delle camere verso Nord. Sul lato Sud confina con il vano scala ove è ubicato l'ingresso.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.97 m.

Strutture verticali: L'immobile è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a.

Solai: I solai sono in latero-cemento.

Copertura: La copertura in latero-cemento è a doppia falda.

Manto di copertura: In coppi

Pareti esterne: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I balconi sono protetti in parte con parapetti in muratura ed in parte con ringhiera in ferro e specchiature in vetro.

Pareti interne: Le pareti interne sono rifinite a civile con intonaco tinteggiato; nel bagno e nella zona cucinino sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione interna: Le pavimentazioni sono in piastrelle di marmo di vario formato e cromia ad eccezione del bagno dove sono in ceramica.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro semplice ed oscurati da avvolgibili in legno. Gran parte delle finestre è dotata di altro infisso esterno in alluminio.

Infissi interni: Le porte sono in legno tamburato, quelle della zona giorno presentano specchiatura in vetro smerigliato. Il portone d'ingresso è a doppia partita in legno del tipo non blindato.

Scale: L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è accessibile dalla scala condominiale che è del tipo a doppia rampa.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico tutti del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con elementi radianti in alluminio e contatore dei consumi. L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.

Posto auto: Assente.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni: al piano terra corte, porticato d'ingresso, corridoio cantine oltre all'ingresso ed al vano scala di collegamento tra i vari livelli.

E' attiva una gestione condominiale da parte di un amministratore ed il Condominio è denominato "Nobis". I millesimi di proprietà del bene oggetto di stima sono pari a 79,00 e l'importo annuale delle spese condominiali ordinarie, ammonta ad € 1.300,00 circa, al quale va aggiunta la spesa per il consumo volontario del riscaldamento, che per l'anno in corso è stata preventivata per un importo di € 780,00 (da verificare).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da una cantina ubicata al piano terra, porzione di un più ampio fabbricato condominiale a forma rettangolare servito da due corpi scala.

L'unità si presenta in sufficienti condizioni, compatibilmente con l'epoca di realizzazione, e con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: la cantina consta di un unico vano prospiciente via Verdi, lato Ovest.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.72 m.

Strutture verticali: L'immobile è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a.

Solai: I solai sono in latero-cemento.

Copertura: La copertura in latero-cemento è a doppia falda.

Manto di copertura: In coppi

Pareti esterne: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. I balconi sono protetti in parte con parapetti in muratura ed in parte con ringhiera in ferro e specchiature in vetro.

Pareti interne: Le pareti interne sono rifinite a civile con intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: La pavimentazione è in battuto di cemento.

Infissi esterni: L'accesso è protetto da serranda avvolgibile metallica.

Infissi interni: La porta interna è in legno.

Impianti: E' presente il solo impianto elettrico sottotraccia.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni: al piano terra corte, porticato d'ingresso, corridoio cantine oltre all'ingresso ed al vano scala di collegamento tra i vari livelli.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

L'appartamento è attualmente abitato dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

La cantina è attualmente utilizzata dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 14/02/1980 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Luigi Severini	23/01/1980	1894	24000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	14/02/1980		
Dal 17/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MONTALI ROBERTO	17/12/2007	102530	16414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Ancona	24/12/2007	34203	19463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ancona	18/12/2007	14138	IT		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1980 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Luigi Severini	23/01/1980	1894	24000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	14/02/1980		
Dal 17/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MONTALI ROBERTO	17/12/2007	102530	16414
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Ancona	24/12/2007	34203	19463
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ancona	18/12/2007	14138	IT		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 21/01/2016
Reg. gen. 836 - Reg. part. 83
Importo: € 211.880,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.940,28
Spese: € 105.940,28
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Montali Roberto

Data: 18/01/2016
N° repertorio: 111426
N° raccolta: 23059

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Ancona il 04/12/2019
Reg. gen. 25796 - Reg. part. 3765
Importo: € 63.455,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.727,52
Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 04/12/2019
N° repertorio: 2089
N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 14/02/2024
Reg. gen. 2099 - Reg. part. 2983
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per le Trascrizioni € 294,00 derivante da imposta ipotecaria, € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00.

Per ogni Ipoteca Volontaria : € 35,00.

Per ogni Ipoteca Giudiziale Legale con importi superiori a € 40.000,00: imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00.

Per le Ipoteche Giudiziali e Legali derivanti da decreto di trasferimento, l'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che in ogni caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 21/01/2016

Reg. gen. 836 - Reg. part. 83

Importo: € 211.880,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 105.940,28

Spese: € 105.940,28

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Montali Roberto

Data: 18/01/2016

N° repertorio: 111426

N° raccolta: 23059

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Ancona il 04/12/2019

Reg. gen. 25796 - Reg. part. 3765

Importo: € 63.455,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.727,52

Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma

Data: 04/12/2019

N° repertorio: 2089

N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 14/02/2024

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 2983

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per le Trascrizioni € 294,00 derivante da imposta ipotecaria, € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00. Per ogni Ipoteca Volontaria : € 35,00. Per ogni Ipoteca Giudiziale Legale con importi superiori a € 40.000,00: imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00. Per le Ipoteche Giudiziali e Legali derivanti da decreto di trasferimento, l'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che in ogni caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione

Per le Trascrizioni € 294,00 derivante da imposta ipotecaria, € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00.

Per ogni Ipoteca Volontaria : € 35,00.

Per ogni Ipoteca Giudiziale Legale con importi superiori a € 40.000,00: imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00.

Per le Ipotecche Giudiziali e Legali derivanti da decreto di trasferimento, l'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che in ogni caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'aggiudicatario.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Chiaravalle classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RC.1 - Zone di Completamento per l'edilizia Semi-Intensiva (art. 7.2.1). Sono zone per le quali le caratteristiche morfologiche ed i rapporti visivi, funzionali e di accessibilità con le aree già edificate suggeriscono il mantenimento o il completamento di un edificato compatto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Chiaravalle classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA RC.1 - Zone di Completamento per l'edilizia Semi-Intensiva (art. 7.2.1). Sono zone per le quali le caratteristiche morfologiche ed i rapporti visivi, funzionali e di accessibilità con le aree già edificate suggeriscono il mantenimento o il completamento di un edificato compatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, ciò nonostante dall'accesso agli atti effettuato presso la residenza municipale di Chiaravalle risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 744 del 26/08/1960 per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di n. 12 alloggi";
- Permesso di Abitabilità n. 780/3147/62 del 27/04/1962;
- Autorizzazione n. 5 del 26/08/1963 chiusura dei balconi.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, ciò nonostante dall'accesso agli atti effettuato presso la residenza municipale di Chiaravalle risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 744 del 26/08/1960 per "la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di n. 12 alloggi";
- Permesso di Abitabilità n. 780/3147/62 del 27/04/1962.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.533,42

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo annuale delle spese condominiali ordinarie, ammonta ad € 1.300,00 circa, al quale va aggiunta la spesa per il consumo volontario del riscaldamento, che per l'anno in corso è stata preventivata per un importo di € 780,00 (ma ovviamente questo è un importo variabile).

Alla data del 06/08/2024 risultano da saldare € 1.533,42, di cui:

€ 306,39 rate ordinarie

€ 781,83 rata straordinaria del 30/06/2023 per competenze tecniche per studio fattibilità Superbonus

€ 445,20 rate straordinarie del 15/05/2024 e 15/06/2024 per la sostituzione del portone

Non vi sono ulteriori spese straordinarie deliberate

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo annuale delle spese condominiali ordinarie sono indicate nel Bene n° 1 della medesima proprietà

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.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3
Appartamento al piano terzo con ingresso da scala condominiale comune priva di ascensore. L'abitazione è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da ingresso disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, due camere ed un servizio igienico. Al piano, con accesso dal tinello, è presente una veranda e sul fronte principale, con accesso sia dal soggiorno che da una delle camere, un balcone a sbalzo che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'abitazione. La zona è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1527, Sub. 23, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 74.955,00

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 750.00 €/mq per le abitazioni.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T
Cantina ubicata al piano terra con ingresso di tipo carrabile, da corte condominiale, e pedonale, da corridoio interno comune. L'unità è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio, realizzato nel 1960, è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da un unico vano della consistenza di circa 22 mq. La zona d'ubicazione del fabbricato è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1527, Sub. 24, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 5.062,50

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite

diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 750.00 €/mq per le abitazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3	99,94 mq	750,00 €/mq	€ 74.955,00	100,00%	€ 74.955,00
Bene N° 2 - Cantina Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T	6,75 mq	750,00 €/mq	€ 5.062,50	100,00%	€ 5.062,50
Valore di stima:					€ 80.017,50

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.

Castellbellino, li 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Canestrari Antonella

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3
Appartamento al piano terzo con ingresso da scala condominiale comune priva di ascensore. L'abitazione è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da ingresso disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, due camere ed un servizio igienico. Al piano, con accesso dal tinello, è presente una veranda e sul fronte principale, con accesso sia dal soggiorno che da una delle camere, un balcone a sbalzo che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'abitazione. La zona è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1527, Sub. 23, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di Chiaravalle classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima con la seguente destinazione urbanistica: ZONA RC.1 - Zone di Completamento per l'edilizia Semi-Intensiva (art. 7.2.1). Sono zone per le quali le caratteristiche morfologiche ed i rapporti visivi, funzionali e di accessibilità con le aree già edificate suggeriscono il mantenimento o il completamento di un edificato compatto.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T
Cantina ubicata al piano terra con ingresso di tipo carrabile, da corte condominiale, e pedonale, da corridoio interno comune. L'unità è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio, realizzato nel 1960, è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da un unico vano della consistenza di circa 22 mq. La zona d'ubicazione del fabbricato è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1527, Sub. 24, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di Chiaravalle classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima con la seguente destinazione urbanistica: ZONA RC.1 - Zone di Completamento per l'edilizia Semi-Intensiva (art. 7.2.1). Sono zone per le quali le caratteristiche morfologiche ed i rapporti visivi, funzionali e di accessibilità con le aree già edificate suggeriscono il mantenimento o il completamento di un edificato compatto.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, interno 5, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1527, Sub. 23, Categoria A3	Superficie	99,94 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un appartamento sito al piano terzo di una palazzina realizzata negli anni '60 con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi. Gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro semplice ed oscurati da avvolgibili in legno. Gran parte delle finestre è dotata di altro infisso esterno in alluminio. Le porte sono in legno tamburato, quelle della zona giorno presentano specchiatura in vetro smerigliato. Il portone d'ingresso è a doppia partita in legno del tipo non blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta pavimenti in piastrelle di marmo di vario formato e cromia. Il pavimento del bagno è in ceramica come il rivestimento. In ceramica anche il rivestimento del cucinino. La veranda è il risultato della chiusura del preesistente balcone a sbalzo. L'intervento è atTO realizzato con profilati in ferro da 30 mm tamponati con vetri e con copertura inclinata con onduline in plastica. L'immobile attualmente abitato dalla proprietaria si trova in uno stato conservativo normale. Gran parte delle finiture interne risultano datate anche se ben conservate.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo con ingresso da scala condominiale comune priva di ascensore. L'abitazione è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da ingresso disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, due camere ed un servizio igienico. Al piano, con accesso dal tinello, è presente una veranda e sul fronte principale, con accesso sia dal soggiorno che da una delle camere, un balcone a sbalzo che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'abitazione. La zona è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è attualmente abitato dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Chiaravalle (AN) - Via Verdi 128, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1527, Sub. 24, Categoria C2	Superficie	6,75 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un unico vano adibito a magazzino ed ubicato al piano terra di una palazzina realizzata negli anni '60 con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi. L'accesso principale prospiciente via G. Verdi è protetto da serranda avvolgibile metallica. La cantina è inoltre dotata di altro accesso di tipo pedonale dall'interno attraverso un corridoio comune. Internamente l'unità presenta pareti e soffitto finiti a civile, intonacati e tinteggiati, il pavimento è in battuto di cemento. E' presente il solo impianto elettrico sottoraccia. L'immobile risulta attualmente utilizzato dalla proprietaria si trova in uno stato conservativo normale. La serranda denota segni di		

	vetustà.
Descrizione:	Cantina ubicata al piano terra con ingresso di tipo carrabile, da corte condominiale, e pedonale, da corridoio interno comune. L'unità è porzione di un più ingente fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio, realizzato nel 1960, è esclusivamente residenziale ed il piano terra è occupato da autorimesse e cantine. L'unità immobiliare è composta da un unico vano della consistenza di circa 22 mq. La zona d'ubicazione del fabbricato è prossima al centro con servizi primari e secondari per i residenti, è presente il trasporto pubblico e l'area ha buona dotazione sia di verde che di parcheggi pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	La cantina è attualmente utilizzata dalla proprietaria esecutata **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA VERDI 128, INTERNO 5, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 21/01/2016
Reg. gen. 836 - Reg. part. 83
Importo: € 211.880,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.940,28
Spese: € 105.940,28
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Montali Roberto
Data: 18/01/2016
N° repertorio: 111426
N° raccolta: 23059
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Ancona il 04/12/2019
Reg. gen. 25796 - Reg. part. 3765
Importo: € 63.455,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.727,52
Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 04/12/2019
N° repertorio: 2089
N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 14/02/2024
Reg. gen. 2099 - Reg. part. 2983
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 21/01/2016

Reg. gen. 836 - Reg. part. 83

Importo: € 211.880,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 105.940,28

Spese: € 105.940,28

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Montali Roberto

Data: 18/01/2016

N° repertorio: 111426

N° raccolta: 23059

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Ancona il 04/12/2019

Reg. gen. 25796 - Reg. part. 3765

Importo: € 63.455,04

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 31.727,52

Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma

Data: 04/12/2019

N° repertorio: 2089

N° raccolta: 319

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 14/02/2024

Reg. gen. 2099 - Reg. part. 2983

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Per le Trascrizioni € 294,00 derivante da imposta ipotecaria, € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00. Per ogni Ipoteca Volontaria : € 35,00. Per ogni Ipoteca Giudiziale Legale con importi superiori a € 40.000,00: imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00. Per le Ipoteche Giudiziali e Legali derivanti da decreto di trasferimento, l'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che in ogni caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'aggiudicatario.

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 - Ortofoto (Aggiornamento al 08/09/2024)

Allegato 2 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 13/03/2024)

Allegato 3 - Visure storico catastali (Estrazione del 13/03/2024)

Allegato 4 - Planimetrie catastali (Estrazione del 13/03/2024)

Allegato 5 - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 27/08/2024)

Allegato 6 - Atto di provenienza n° 102530 del 17/12/2007

Allegato 7 - Ultime Pratiche Edilizie con relative Abitabilità

Allegato 8 - Comunicazione inizio operazioni peritali

Allegato 9 - Ricevute avviso inizio operazioni peritali

Allegato 10 - Verbale di primo accesso

Allegato 11 - Documentazione fotografica

Allegato 12 - APE Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 13 - Ricevute attestanti l'invio di copia della perizia priva di allegati al creditore procedente, agli intervenuti ed ai debitori, così come rappresentati.