

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pandolfi Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1 .....	4
Lotto 1.....	5
Titolarità .....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Lotto 2.....	8
Titolarità .....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Stato di occupazione.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 3.....	11
Titolarità .....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali .....	12
Stato di occupazione .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14

<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	14
<b>Lotto 3</b> .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	17
<b>Lotto 3</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2023 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
<b>Lotto 3</b> .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 10/11/2023, il sottoscritto Geom. Pandolfi Alberto, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email pandolfialberto21@gmail.com, PEC alberto.pandolfi@geopec.it, Tel. 071 204441, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CIRCONVALLAZIONE N. 16, PIANO S-T-1**

---

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare con corte circostante e dotata di autorimessa al piano seminterrato.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - CORSO MATTEOTTI N. 124, PIANO 1**

---

Trattasi di unità immobiliare ubicata nel centro della cittadina in edificio storico risalente alla metà del secolo XIX

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° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - CORSO MATTEOTTI N. 124, PIANO S1**

---

Trattasi di locale magazzino con accesso dal vano portone condominiale, sito al piano seminterrato del fabbricato e avente un'altezza variabile da m. 1,88 a m. 1,35.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,00 mq	163,50 mq	1	163,50 mq	2,75 m	T-1
Cantina	47,00 mq	53,00 mq	0,40	21,20 mq	2,20 m	S1
Autorimessa	19,00 mq	21,50 mq	0,50	10,75 mq	2,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>195,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>195,45 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	5	6		A2	5	8,5 vani	233 mq	943,82 €	S1-T-1	
	10	5	5		C6	5	21 mq	24 mq	32,54 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, si evidenziano solo al piano seminterrato alcune perdite nella zona di snodo delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, faccio presente che la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è impossibilitata a muoversi in maniera autonoma per malattia degenerativa.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 11/05/2010  
Reg. gen. 10024 - Reg. part. 2343  
Importo: € 900.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26154 - Reg. part. 3354

Importo: € 900.000,00

Note: Di questa formalità si allega la ispezione ipotecaria eseguita in quanto non risulta compresa nell'elenco della relazione notarile essendo stata trascritta successivamente.

### **Trascrizioni**

- **Conferimento in società**  
Trascritto a Ancona il 15/03/2019  
Reg. gen. 5607 - Reg. part. 3616
- **Verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 18/10/2023  
Reg. gen. 22723 - Reg. part. 16002

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile rientra nell'art. 7.2.1-RC1-Zone Residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 25/1981 a cui è seguita il rilascio dell'autorizzazione di Abitabilità in data 12/12/1983 dal Comune di Chiaravalle; successivamente risulta essere stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 per ampliamento, di tale ampliamento ho reperito nell'archivio comunale copia della comunicazione di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, mai ritirata, ma non si è trovata la pratica relativa alla domanda di condono presentata, tale pratica è sicuramente relativa alla chiusura di una loggia al piano terra, ciò si evince dal fatto che successivamente, nell'unità immobiliare contigua, fu richiesto la chiusura della loggia e il Comune rilasciò relativa Concessione (n. 22 del 09/04/1991).

L'immobile presenta difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi che, alla luce di quanto reperito attualmente in Comune, andrebbero sanate con la presentazione di una CILA in Sanatoria, art. 6bis del DPR 30/01, con pagamento di un'oblazione di € 1000,00.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La corte e la recinzione sono comuni con l'altra unità immobiliare del fabbricato.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	1
Veranda	8,40 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	2,40 m	1
Balcone scoperto	1,75 mq	1,75 mq	0,25	0,44 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>143,80 mq</b>	
--	------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	327	46		A3		7,5 vani	141 mq	522,91 €	1	

### *Corrispondenza catastale*

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e manutentivo, si evidenziano infiltrazioni nel locale bagno e controsoffitti crollati, gli impianti non sono a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ancona il 13/07/2023

Reg. gen. 15478 - Reg. part. 1924  
Importo: € 54.630,02

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26154 - Reg. part. 3354

Importo: € 900.000,00

Note: Di questa formalità si allega la ispezione ipotecaria eseguita in quanto non risulta compresa nell'elenco della relazione notarile essendo stata trascritta successivamente.

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobile**

Trascritto a Ancona il 18/10/2023

Reg. gen. 22723 - Reg. part. 16002

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato cui fa parte l'immobile preso in esame rientra nel articolo 8- Aree C (tessuto edilizio di valore storico ambientale) i cui interventi sono regolati dal articolo 18 (Vincoli e interventi ammessi nelle aree B e C) delle attuali NTA del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile trattato non si sono trovate licenze, concessioni edilizie o pratiche edilizie che ne avvalorino lo stato attuale, all'infuori di un'autorizzazione per la manutenzione della facciata del fabbricato nel suo insieme; lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale

### **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

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 532,31

La quota millesimale dell'immobile è calcolata insieme al locale del lotto 3 e risulta complessivamente pari a 116,65.

Le quote ordinarie sono state finora pagate.

Alla data odierna non risultano deliberate spese straordinarie.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
Magazzino	70,00 mq	79,60 mq	0,25	19,90 mq	1,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,90 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	327	45		C2		66 mq	69 mq	149,98 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'immobile sono presenti materiali vari dell'esecutato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ancona il 13/07/2023

Reg. gen. 15478 - Reg. part. 1924  
Importo: € 54.630,02

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione di garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 29/11/2023  
Reg. gen. 26154 - Reg. part. 3354  
Importo: € 900.000,00  
Note: Di questa formalità si allega la ispezione ipotecaria eseguita in quanto non risulta compresa nell'elenco della relazione notarile essendo stata trascritta successivamente.

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Ancona il 18/10/2023  
Reg. gen. 22723 - Reg. part. 16002

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato cui fa parte l'immobile preso in esame rientra nel articolo 8- Aree C (tessuto edilizio di valore storico ambientale) i cui interventi sono regolati dal articolo 18 (Vincoli e interventi ammessi nelle aree B e C) delle attuali NTA del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile trattato non si sono trovate licenze, concessioni edilizie o pratiche edilizie che ne avvalorino lo stato attuale, all'infuori di un'autorizzazione per la manutenzione della facciata del fabbricato nel suo insieme; lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 532,31

La quota millesimale dell'immobile è calcolata insieme al locale del lotto 2 e risulta complessivamente pari a 116,65.

Le quote ordinarie sono state finora pagate.

Alla data odierna non risultano deliberate spese straordinarie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1  
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare con corte circostante e dotata di autorimessa al piano seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 5, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 214.995,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1	195,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 214.995,00	100,00%	€ 214.995,00
				Valore di stima:	€ 214.995,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1  
Trattasi di unità immobiliare ubicata nel centro della cittadina in edificio storico risalente alla metà del secolo XIX  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 46, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 71.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento	143,80 mq	500,00 €/mq	€ 71.900,00	100,00%	€ 71.900,00

Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1					
Valore di stima:					€ 71.900,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1  
 Trattasi di locale magazzino con accesso dal vano portone condominiale, sito al piano seminterrato del fabbricato e avente un'altezza variabile da m. 1,88 a m. 1,35.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 45, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.975,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1	19,90 mq	250,00 €/mq	€ 4.975,00	100,00%	€ 4.975,00
Valore di stima:					€ 4.975,00

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 14/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pandolfi Alberto

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura appartamento lotto 1

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria appartamento lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura garage lotto 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria garage lotto 1
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato lotto 1
- ✓ N° 12 Foto - foto lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica lotto 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale lotto 1 e 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale lotto 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria lotto 2
- ✓ N° 8 Foto - foto lotto 2
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura lotto 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale lotto 3
- ✓ N° 6 Foto - foto lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/04/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1  
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare con corte circostante e dotata di autorimessa al piano seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 5, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile rientra nell'art. 7.2.1-RC1-Zone Residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva, delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1  
Trattasi di unità immobiliare ubicata nel centro della cittadina in edificio storico risalente alla metà del secolo XIX  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 46, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui fa parte l'immobile preso in esame rientra nel articolo 8- Aree C (tessuto edilizio di valore storico ambientale) i cui interventi sono regolati dal articolo 18 (Vincoli e interventi ammessi nelle aree B e C) delle attuali NTA del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1  
Trattasi di locale magazzino con accesso dal vano portone condominiale, sito al piano seminterrato del fabbricato e avente un'altezza variabile da m. 1,88 a m. 1,35.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 45, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato cui fa parte l'immobile preso in esame rientra nel articolo 8- Aree C (tessuto edilizio di valore storico ambientale) i cui interventi sono regolati dal articolo 18 (Vincoli e interventi ammessi nelle aree B e C) delle attuali NTA del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - Via Circonvallazione n. 16, piano s-t-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 5, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 5, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	195,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, si evidenziano solo al piano seminterrato alcune perdite nella zona di snodo delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare con corte circostante e dotata di autorimessa al piano seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati, faccio presente che la signora **** Omissis **** è impossibilitata a muoversi in maniera autonoma per malattia degenerativa.		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 46, Categoria A3	<b>Superficie</b>	143,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e manutentivo, si evidenziano infiltrazioni nel locale bagno e controsoffitti crollati, gli impianti non sono a norma.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ubicata nel centro della cittadina in edificio storico risalente alla metà del secolo XIX		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3**

---

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - Corso Matteotti n. 124, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 45, Categoria C2	<b>Superficie</b>	19,90 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale magazzino con accesso dal vano portone condominiale, sito al piano seminterrato del fabbricato e avente un'altezza variabile da m. 1,88 a m. 1,35.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nell'immobile sono presenti materiali vari dell'esecutato.		