

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roccheggiani Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	11
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	18
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO.....	21



<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO</b> .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2023 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.519,60</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO</b> .....	28
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO</b> .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Arch. Roccheggiani Chiara, con studio in VIA ANDREA COSTA 38 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email arch.rocche@gmail.com, PEC chiara.roccheggiani@archiworldpec.it, Tel. 3356930049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 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 CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO (Coord. Geografiche: 43°36'44.5"N 13°19'55.3"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO (Coord. Geografiche: 43°36'44.5"N 13°19'55.3"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici su ruote.

L'appartamento raggiungibile sia da scala condominiale esterna che da ascensore, è composto da una zona giorno con angolo cottura, camera da letto e bagno; presente anche un balcone con accesso dalla zona giorno. A livello urbanistico l'immobile ricade nella zona denominata RC2 "zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

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 - GARAGE UBIcato A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

---

Garage ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 Superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato , dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici.

Il garage è raggiungibile a livello pedonale sia da scala condominiale esterna che da ascensore, mentre a livello



carrabile è raggiungibile tramite rampa di ingresso accessibile dalla corte esterna condominiale.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

---

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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 CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

il Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ,come da risultanze dell'estratto della Certificazione dei Registri degli atti di matrimonio rilasciata dal Comune di Chiaravalle ,risulta aver contratto matrimonio in data 18 Dicembre 2009 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni.

Tale circostanza è stata riferita sia dal sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in occasione del primo accesso eseguito presso l'immobile oggetto di pignoramento, come riportate nel relativo verbale contestualmente redatto in data 21/11/2023.

Per quanto riguarda il bene oggetto di pignoramento ,questo non è assoggettabile al regime di comunione dei beni in quanto acquistato dal Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data antecedente alla data del matrimonio.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

il Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ,come da risultanze dell'estratto della Certificazione dei Registri degli atti di matrimonio rilasciata dal Comune di Chiaravalle ,risulta aver contratto matrimonio in data 18 Dicembre 2009 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni.

Tale circostanza è stata riferita sia dal sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in occasione del primo accesso eseguito presso l'immobile oggetto di pignoramento, come riportate nel relativo verbale contestualmente redatto in data 21/11/2023.

Per quanto riguarda il bene oggetto di pignoramento ,questo non è assoggettabile al regime di comunione dei beni in quanto acquistato dal Sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data antecedente alla data del matrimonio.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

L'abitazione , posta al piano primo, presenta un mono affaccio con esposizione verso sud-est, inoltre confina a nord-est con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con quota di proprietà 1/1 , e a nord-ovest con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la restante quota di 1/2. Infine il lato sud-ovest, privo di affaccio è rivolto verso il vano ascensore di risalita condominiale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**



Il garage, posta al piano interrato, è raggiungibile da rampa di accesso, confina a est con lo spazio di manovra condominiale , confina a nord con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà , a sud con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la restante quota di 1/2. Infine il lato ovest, privo di affaccio è rivolto contro terra.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,70 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	2,30 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	376	36		A2	3	2,5	46 mq	193,67 €	PRIMO	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presente agli atti non è corrispondente allo stato dei luoghi, ma è corrispondente allo stato autorizzato di progetto, come da allegati grafici presenti nei titoli abilitativi reperiti presso lo sportello unico della edilizia del Comune di Chiaravalle. Nello specifico la difformità catastale consiste nella mancata presenza nello stato dei luoghi, del locale disimpegno necessario tra il locale zona giorno e il bagno. Pertanto non essendo lo stato dei luoghi conforme allo stato di progetto, non si è proceduto alla variazione catastale. Tale variazione non sarà necessaria se, nell'ambito della sanatoria edilizia con opere da presentare, sarà ristabilito lo stato di progetto autorizzato. Nell'ipotesi che la sanatoria edilizia, da presentare a cura dell'acquirente, preveda una nuova distribuzione interna conforme al regolamento edilizio e alla normativa vigente ma differente da quanto autorizzato dal progetto attualmente depositato, la variazione catastale sarà di conseguenza necessaria.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	376	21		C6	5	17 MQ	19 mq	26,34 €	INTERRATO	

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale presente agli atti è corrispondente con lo stato dei luoghi



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato servito dalla scala condominiale B, presenta un mono affaccio con esposizione sud\_est .Per quanto riguarda la distribuzione interna, trattasi di un bilocale, in quanto l'ingresso dall'abitazione introduce direttamente sulla zona giorno con angolo cottura, da tale locale si accede alla camera da letto ed all'unico locale ad uso servizio igienico , quest'ultimo privo di affaccio ma dotato di ventilazione forzata.

Sempre dalla zona giorno si accede ad un balcone esterno dove è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento ha come corpi radianti dei termosifoni in alluminio.

I locali presentano una altezza pari a 2,70 m, ed è presente l'impianto elettrico.

Lo stato conservativo è buono sia dal punto di vista delle finiture interne che dal punto di vista delle finiture esterne, infatti il fabbricato è stato ultimato nel 2007 , e recentemente è stato oggetto di intervento di Riqualificazione energetica con Accesso agli incentivi fiscali previsti dal D.L. 77/2020 Superbonus 110. I lavori di efficientamento energetico hanno comportato l'esecuzione di cappotto esterno e la sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo . Tali interventi sono stati conclusi in data 22/09/2023.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica smaltata , le porte sono in tamburato laminato finto legno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata per una altezza di circa 2 metri. Per quanto riguarda gli infissi esterni, l'ingresso all'abitazione è dotato di un portoncino blindato , le finestre hanno telaio in legno mordenzato noce con vetro doppio , infine come sistema di oscuramento sono presenti tapparelle in pvc.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres e bordura perimetrale in pietra, la balaustra è metallica e verniciata

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

---

Il garage, posto al piano interrato, si presenta in buone condizioni, l'accesso è consentito da una porta basculante in alluminio larga 2,50 m ed alta 2,15 m, l'altezza interna del locale misura 2,30 m.

Le pareti perimetrali interne sono intonacate e verniciate, nella parete lato controterra è presente una controparete in cartongesso. La pavimentazione interna, realizzata in cemento industriale liscio , come lo spazio di manovra antistante il bene, è stata rivestita con un pavimento flottante in pvc effetto legno con doghe maschiettate.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e punto luce, inoltre all'interno del locale è presente un punto acqua con relativo lavandino. A soffitto sono visibili e presenti i passaggi delle tubazioni relative agli scarichi condominiali.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

Il complesso immobiliare è costituito appunto da tre corpi di fabbrica in linea serviti da due scale esterne di risalita, la scala A e la Scala B. Il fabbricato è dotato di corte esterna condominiale con 2 ingressi carrabili e 2 ingressi pedonali su via Che Guevara; la corte esterna , comprensiva di percorsi pedonali e carrabili, presenta una finitura ad asfalto , inoltre risulta totalmente recintata e dotata di illuminazione condominiale. Lungo il lato



nord/ovest della recinzione sono presenti aiuole sistemate a verde.

L'appartamento oggetto di stima è servito dalla scala B , dotata di ascensore.

Dall'ingresso carrabile che si affaccia su via Che Guevara, una volta percorsa la corte condominiale ( censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. a tutti i sub, foglio 6 Part.376 sub 52) si accede alla rampa di ingresso (censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. , foglio 6 Part.376 sub 4)ai locali interrati dove sono situati i garage e relativo spazio di manovra, pertinenti alle abitazioni . Il locale interrato è comunque raggiungibile sia dalle scale condominiale di risalita,(censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. , foglio 6 Part.376 sub 2) che dall'ascensore. In copertura, sono presenti 4 terrazze praticabili condominiali fruibili e raggiungibili dai condomini tramite le scale di risalita condominiali. Nel nostro caso specifico la terrazza condominiale comune ad alcune unità immobiliari tra cui la proprietà del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta quella censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. foglio 6 Part.376 sub 49.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

Il fabbricato è dotato di corte esterna condominiale con 2 ingressi carrabili e 2 ingressi pedonali su via Che Guevara; la corte esterna , comprensiva di percorsi pedonali e carrabili, presenta una finitura ad asfalto , inoltre risulta totalmente recintata e dotata di illuminazione condominiale. Lungo il lato nord/ovest della recinzione sono presenti aiuole sistemate a verde.

Dall'ingresso carrabile scala B , una volta percorsa la corte condominiale ( censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. a tutti i sub, foglio 6 Part.376 sub 52) si accede alla rampa di ingresso (censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. , foglio 6 Part.376 sub 4)ai locali interrati, dove sono situati i box auto pertinenti alle abitazioni poste ai piani superiori. Il locale interrato è comunque raggiungibile sia dalle scale esterne condominiali di risalita,(censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. , foglio 6 Part.376 sub 2) che dall'ascensore.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

lo stato manutentivo dell'immobile si presenta in ottime condizioni.

Esposizione: unico affaccio finestrato sul prospetto con esposizione sud-est

Altezza interna utile: 2,70 m

Str. verticali: cemento armato

Solai: solai in laterocemento

Copertura: copertura piana praticabile, solaio in laterocemento pavimentato.(terrazza condominiale)

Manto di copertura: piastrelle

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne rivestite da cappotto isolante esterno ed intonacate

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con doppio vetro, portone di ingresso blindato, porte interne tamburate e laminare

Scale: esterne, parzialmente coperte e tamponate, gradini rivestiti in pietra

Impianto elettrico, idrico, termico

Dotazioni condominiali: corte esterna comune recintata, ingressi carrabili e pedonali, ascensore e terrazza condominiale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1997 al 30/03/2001	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/02/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/03/2001 al 16/06/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	30/03/2001	67820	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/03/2001 al 16/06/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	30/03/2001	67820	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2004 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	16/06/2004	87927	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2004 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	16/06/2004	87926	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2006 al 05/08/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		MONTALI ROBERTO	29/11/2006		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/08/2008 al 29/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	05/08/2008		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	11/08/2008	20267	12414
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1997 al 30/03/2001	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/02/1997		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/03/2001 al 16/06/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	30/03/2001	67820	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/03/2001 al 16/06/2004	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	30/03/2001	67820	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2004 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	16/06/2004	87926	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2004 al 29/11/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	16/06/2004	87927	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2006 al 05/08/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	29/11/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/08/2008 al 29/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONTALI ROBERTO	05/08/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	11/08/2008	20267	12414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 11/08/2008  
Reg. gen. 20268 - Reg. part. 4587  
Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00

***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 06/09/2023  
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 13649  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di 94,00 euro come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi della conservatoria per la cancellazione della Ipoteca Volontaria sono così suddivisi:

- €.59,00 euro per l'imposta di bollo
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria .

Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono:

- €.200,00 euro per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59,00 euro per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35,00 euro per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 11/08/2008  
Reg. gen. 20268 - Reg. part. 4587  
Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00

### ***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 06/09/2023  
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 13649  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Gli oneri di cancellazione sono stati riportati nella sezione relativa al bene 1 (appartamento) del medesimo lotto di vendita

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

L'immobile ricade nella zona denominata RC2 "Zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale di Chiaravalle

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

---

L'immobile ricade nella zona denominata RC2 "Zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale di Chiaravalle



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

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.

di seguito

Titoli abilitativi che hanno determinato la stato dei luoghi:

- Permesso di Costruire n° 13 del 19/07/2004
- Dia in variante (prima variante) al permesso di costruire Prot. 12005 del 06/07/2006 , per modifiche esterne quali diversa disposizione del verde attrezzato e aree parcheggio, frazionamento di abitazioni che passano da 16 a 20.
- Dia in variante (seconda variante) prot. 14486 del 18/08/2006 , Variante relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo ( al posto di quelli previsti da realizzare in area scoperta)
- Comunicazione fine lavori del 21/03/2007
- Agibilità rilasciata n° 305 del 30/05/2007

Di seguito interventi edilizi che hanno comportato modifiche esterne condominiali

- SCIA PROT. 5553/2021 DEL 05/03/2021 Per intervento di riqualificazione dell'immobile finalizzato al risparmio energetico attraverso la realizzazione di un isolamento a cappotto con fissaggio meccanico e riqualificazione delle centrali termiche , con accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Superbonus 110 .
- SCIA PROT. 1434/2023 DEL 19/01/2023 , per intervento condominiale di tamponatura parziale dei corpi scale esterni.

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

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati, in seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi con le planimetrie di progetto allegate all'ultimo titolo edilizio che ne ha determinato lo stato assentito (Dia in variante ,seconda variante, prot. 14486 del 18/08/2006 ) sono emerse delle difformità distributive interne.

Tali difformità riguardano di fatto la rimozione del locale disimpegno, correttamente previsto da progetto in quanto necessario ed obbligatorio ai sensi della normativa vigente nonché dal Regolamento Edilizio Comunale. La presenza del locale disimpegno, permette di creare un locale filtro tra la zona giorno e il bagno; la presenza di tale locale è obbligatorio per ragioni igienico sanitarie.

In ogni caso tale difformità risulta sanabile mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 , con contestuale ripristino mediante opere edili, della situazione assentita dal progetto o comunque realizzando un locale disimpegno che possa svolgere il ruolo di zona filtro tra il bagno e la zona giorno.



Contestualmente alla presentazione della pratica di Cila in sanatoria va corrisposto il pagamento di una sanzione pari a € 1000,00 euro , a tale importo vanno aggiunti i diritti di segreteria pari a € 50,00 euro.

Oltre agli importi delle sanzioni da corrispondere al Comune di Chiaravalle, sono da prevedere le seguenti ulteriori spese:

- Spese tecniche di istruttoria della pratica di sanatoria e asseverazione degli interventi edili utili al ripristino dello stato dei luoghi assentito del progetto pari a circa € 1000,00 euro
- Spese per opere edili necessarie al ripristino dello stato dei luoghi assentito del progetto pari a circa € 3000,00 euro.

Per riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, non essendo presente un Ape in corso di validità e soprattutto alla luce dell'Intervento di efficientamento energetico realizzato nell'ambito del Superbonus 110, la sottoscritta ha provveduto a redigere e depositare un attestato di Prestazione Energetica aggiornato , recependo le caratteristiche di progetto dell'intervento suddetto .

L'immobile non ricade , in ogni caso, nell'ambito di applicazione della Legge n° 47/1985 e seguenti in quanto è stato realizzato ed ultimato in data posteriore al 31 Marzo 2003.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

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.

di seguito

Titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 13 del 19/07/2004
- Dia in variante (prima variante) al permesso di costruire Prot. 12005 del 06/07/2006 , per modifiche esterne quali diversa disposizione del verde attrezzato e aree parcheggio, frazionamento di abitazioni che passano da 16 a 20.
- Dia in variante (seconda variante) prot. 14486 del 18/08/2006 , Variante relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo ( al posto di quelli previsti da realizzare in area scoperta)
- Comunicazione fine lavori del 21/03/2007
- Agibilità rilasciata n° 305 del 30/05/2007

### ***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.



Da attenta esamina dei luoghi si può dichiarare la corrispondenza con lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione.

Per quanto riguarda le certificazioni si può affermare che:

-non è presente L'attestato di prestazione energetica in quanto i locali da uso garage/autorimessa non rientrano nell'obbligo della redazione dell'APE ai sensi art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 (richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 505,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.010,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.828,16

I dati indicati sono stati forniti da Basconi Amministrazioni Condominiali s.r.l..

Dalle tabelle millesimali fornite, le proprietà del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oggetti di pignoramento( appartamento e garage) concorrono alla quota millesimale pari a 30,90.

L'importo medio annuo è stato calcolato con la media degli importi della gestione ordinaria dello scorso anno contabile (624,11 euro per il periodo di esercizio dal 01.07.2022 al 30.06.2023 a consuntivo) e l'importo dell'anno in corso (€ 386,29 per l'anno dal 01.07.2023 al 30.06.2024 a preventivo )

Il totale delle spese di gestione ordinaria , sono la somma dei due suddetti importi.

Inoltre in merito all'importo totale delle spese di gestione ordinaria riportato, questo può subire modifiche in quanto, ai sensi dell'art. 63 Disposizioni per l'attuazione del codice civile ,l'aggiudicatario del bene dovrà pagare la somma della gestione ordinaria per l'anno in corso e per quello precedente , in base alla data effettiva di aggiudicazione del bene.

Per quanto riguarda le spese straordinarie , queste sono relative a lavori di manutenzione straordinaria eseguiti e deliberati in data antecedente all'atto del pignoramento.

Nello specifico per il lavori deliberati con Assemblea condominiale del 05/03/2020 e del 05/11/2020 ,realizzati in forza della SCIA PROT. 5553/2021 DEL 05/03/2021 per l'intervento di riqualificazione dell'immobile finalizzato al risparmio energetico attraverso la realizzazione di un isolamento a cappotto con fissaggio meccanico e riqualificazione delle centrali termiche , con accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Superbonus 110 , il debito contratto dal sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammonta a € 706,69 euro.



Infine per i lavori di manutenzione straordinaria deliberati con Assemblea condominiale del 14/05/2020 ed eseguiti in facciata in forza della SCIA PROT. 1434/2023 DEL 19/01/2023 , per l'intervento condominiale di tamponatura parziale dei corpi scale esterni ,il debito contratto dal sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammonta a € 1121,47 euro.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le quote millesimali e gli oneri condominiali sono già stati evidenziati ed esplicitati nella descrizione del bene 1

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO  
Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici su ruote. L'appartamento raggiungibile sia da scala condominiale esterna che da ascensore, è composto da una zona giorno con angolo cottura, camera da letto e bagno; presente anche un balcone con accesso dalla zona giorno. A livello urbanistico l'immobile ricade nella zona denominata RC2 "zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 376, Sub. 36, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.080,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO  
Garage ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 Superbonus



110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato , dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici. Il garage è raggiungibile a livello pedonale sia da scala condominiale esterna che da ascensore, mentre a livello carrabile è raggiungibile tramite rampa di ingresso accessibile dalla corte esterna condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 376, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO	42,40 mq	1.700,00 €/mq	€ 72.080,00	100,00%	€ 72.080,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO	9,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
Valore di stima:					€ 81.580,00

Valore di stima: € 81.580,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4050,00	€
Spese condominiali insolute	1010,40	€

**Valore finale di stima: € 76.519,60**

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di realizzazione del fabbricato (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, i dati dimensionali e l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili o per immobili siti nella medesima zona dei beni oggetto di pignoramento. Inoltre si è tenuto conto dei valori della quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare relativi alla zona in cui insiste il fabbricato ed i beni oggetto di perizia.



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.

Falconara Marittima, li 29/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Roccheggiani Chiara

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA' (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 13/2004 e successive varianti (Aggiornamento al 22/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 05/08/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - AVVISI RICEZIONE COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' PERITALI (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONI IMPIANTI( ELETTRICO,GAS E TERMOIDRAULICO) CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA INVIO COPIA PERIZIA A DEBITORE E CREDITORE VIA PEC (Aggiornamento al 29/03/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici su ruote. L'appartamento raggiungibile sia da scala condominiale esterna che da ascensore, è composto da una zona giorno con angolo cottura, camera da letto e bagno; presente anche un balcone con accesso dalla zona giorno. A livello urbanistico l'immobile ricade nella zona denominata RC2 "zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 376, Sub. 36, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona denominata RC2 "Zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale di Chiaravalle

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO

Garage ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 Superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato , dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici. Il garage è raggiungibile a livello pedonale sia da scala condominiale esterna che da ascensore, mentre a livello carrabile è raggiungibile tramite rampa di ingresso accessibile dalla corte esterna condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 376, Sub. 21, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona denominata RC2 "Zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale di Chiaravalle

**Prezzo base d'asta: € 76.519,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.519,60**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 376, Sub. 36, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato servito dalla scala condominiale B, presenta un mono affaccio con esposizione sud_est .Per quanto riguarda la distribuzione interna, trattasi di un bilocale, in quanto l'ingresso dall'abitazione introduce direttamente sulla zona giorno con angolo cottura, da tale locale si accede alla camera da letto ed all'unico locale ad uso servizio igienico , quest'ultimo privo di affaccio ma dotato di ventilazione forzata. Sempre dalla zona giorno si accede ad un balcone esterno dove è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento ha come corpi radianti dei termosifoni in alluminio. I locali presentano una altezza pari a 2,70 m, ed è presente l'impianto elettrico. Lo stato conservativo è buono sia dal punto di vista delle finiture interne che dal punto di vista delle finiture esterne, infatti il fabbricato è stato ultimato nel 2007 , e recentemente è stato oggetto di intervento di Riqualficazione energetica con Accesso agli incentivi fiscali previsti dal D.L. 77/2020 Superbonus 110. I lavori di efficientamento energetico hanno comportato l'esecuzione di cappotto esterno e la sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo . Tali interventi sono stati conclusi in data 22/09/2023. Per quanto riguarda le finiture interne, le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica smaltata , le porte sono in tamburato laminato finto legno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata per una altezza di circa 2 metri. Per quanto riguarda gli infissi esterni, l'ingresso all'abitazione è dotato di un portoncino blindato , le finestre hanno telaio in legno mordenzato noce con vetro doppio , infine come sistema di oscuramento sono presenti tapparelle in pvc. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres e bordura perimetrale in pietra, la balaustra è metallica e verniciata</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici su ruote. L'appartamento raggiungibile sia da scala condominiale esterna che da ascensore, è composto da una zona giorno con angolo cottura, camera da letto e bagno; presente anche un balcone con accesso dalla zona giorno. A livello urbanistico l'immobile ricade nella zona denominata RC2 "zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , edificio 1, scala B, piano INTERRATO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	9,50 mq



	- Fg. 6, Part. 376, Sub. 21, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage, posto al piano interrato, si presenta in buone condizioni, l'accesso è consentito da una porta basculante in alluminio larga 2,50 m ed alta 2,15 m, l'altezza interna del locale misura 2,30 m. Le pareti perimetrali interne sono intonacate e verniciate, nella parete lato controterra è presente una controparete in cartongesso. La pavimentazione interna, realizzata in cemento industriale liscio, come lo spazio di manovra antistante il bene, è stata rivestita con un pavimento flottante in pvc effetto legno con doghe mascherate. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e punto luce, inoltre all'interno del locale è presente un punto acqua con relativo lavandino. A soffitto sono visibili e presenti i passaggi delle tubazioni relative agli scarichi condominiali.		
<b>Descrizione:</b>	Garage ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi del D.L. 77/2020 Superbonus 110. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici. Il garage è raggiungibile a livello pedonale sia da scala condominiale esterna che da ascensore, mentre a livello carrabile è raggiungibile tramite rampa di ingresso accessibile dalla corte esterna condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO PRIMO**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 11/08/2008  
Reg. gen. 20268 - Reg. part. 4587  
Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 06/09/2023  
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 13649  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA CHE GUEVARA N 36 , EDIFICIO 1, SCALA B, PIANO INTERRATO**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 11/08/2008  
Reg. gen. 20268 - Reg. part. 4587  
Importo: € 187.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 06/09/2023  
Reg. gen. 19335 - Reg. part. 13649  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



