
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisci Annamaria, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T.....	23

INCARICO

All'udienza del 13/06/2023, il sottoscritto Geom. Bisci Annamaria, con studio in Piazza Guglielmo Marconi, 7 - 60043 - Cerreto d'Esi (AN), email studiobisci@fastwebnet.it, PEC a.bisci@pecgeometrian.it, Tel. 0732 678595, Fax 0732 770242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 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 Bruno Buozzi n.11, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.596472280835144, 13.324289352874374)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T (Coord. Geografiche: 43.59617702100142, 13.3245361160837)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto di un fabbricato sito in via Bruno Buozzi n.11, composto da ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, tre camere da letto un bagno, due balconi e locale soffitta al piano quarto accessibile dal vano scala condominiale. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Garage sito in Via B. Buozzi, al piano terra, nella corte condominiale dell'immobile al civico n.11. Costituito da un fabbricato separato-indipendente.

Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.

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 Bruno Buozzi n.11, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, 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 BRUNO BUOZZI N.11, 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** è coniugato in comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** ma nell'atto di acquisto le parti hanno dichiarato che tale immobile è bene personale del **** Omissis ****. Vedasi Atto allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** è coniugato in comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** ma nell'atto di acquisto le parti hanno dichiarato che tale immobile è bene personale del **** Omissis ****. Vedasi Atto allegato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

L'appartamento è sito al piano terzo, più soffitta al piano quarto e confina con vano scale e per tre lati su affaccio corte condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Il box auto confina ad ovest con la corte condominiale, a sud con il subalterno 13 ed ad nord con il mappale n.106

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,20 mq	124,80 mq	1	124,80 mq	2,97 m	3
Balcone scoperto	10,88 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	3
Soffitta	29,00 mq	30,00 mq	0,33	9,90 mq	1,34 m	4
Totale superficie convenzionale:				137,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto ctu non è potuto accedere all'immobile, pertanto le superfici vengono dedotte dalle planimetrie catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 236, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano 3-4
Dal 04/11/2004 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 236, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 503,55 Piano 3-4 Graffato NO

I dati catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 237, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T
Dal 04/11/2004 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 237, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T
Dal 14/03/2008 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 236, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Piano T

In data 14/03/2008 detto mappale è stato rettificato, vedasi visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	236	11		A2	3	6,5	136 mq	503,55 €	3-4	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Andrebbe però variata la grafica della suddetta planimetria perché il garage deve essere disegnato su altra scheda.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	236	12		C6	3	22	25 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Andrebbe però variata la grafica della suddetta planimetria perché l'appartamento deve essere disegnato su altra scheda.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato, dal coniuge e dai tre figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Il sottoscritto ctu non è potuto accedere all'interno dell'immobile suddetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo con soffitta al piano quarto di una palazzina realizzata negli anni '60 con struttura portante mista; cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in tegole. Gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibili in pvc. Internamente l'unità immobiliare presenta pavimenti in graniglia di marmo dell'epoca di costruzione del fabbricato, in alcune stanze sono stati sostituiti con piastrelle in gres-ceramicato; cucina balcone, soffitta il rivestimento della cucina è invece stato realizzato recentemente in mosaico bi-colore. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vedasi foto allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Il ctu ha visionato il fabbricato solo dall'esterno, in quanto non è potuto accedere. Pertanto per quanto visibile, ritiene l'immobile accettabile per l'uso preposto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

L'Elaborato Planimetrico, presente agli atti è parziale, pertanto si desume anche dalle planimetrie catastali, che le parti comuni, sono: corte condominiale al piano terra, ingresso comune, vano scale e corridoio al piano soffitte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

L'Elaborato Planimetrico, presente agli atti è parziale, pertanto si desume anche dalle planimetrie catastali, che le parti comuni, sono la corte condominiale sita al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Non si è a conoscenza di servitù od altro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù od altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Fabbricato realizzato in cemento armato: pilastri travi, solai in latero-cemento, muri esterni e divisori in laterizio, copertura a due falde con manto in tegole. Infissi in legno; con vetro semplice ed avvolgibili in pvc. Pavimenti misti; in graniglia di marmo con porzioni in piastrelle ceramicate, in bagno e cucina, presenza di piastrelle in gres sui balconi ed in soffitta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Immobile realizzato all'interno della corte condominiale, costruito in muratura e latero cemento, tetto a due falde rivestito in tegole, ingresso indipendente, posto all'angolo esposto a nord-est.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Chiaravalle lo stato di famiglia dell'esecutato con le contestuali residenze. Pertanto alla data del 19/09/2023 risultano residenti nell'immobile oggetto di causa oltre l'esecutato: **** Omissis ****. Vedasi Certificato Allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Chiaravalle lo stato di famiglia dell'esecutato con le contestuali residenze. Pertanto alla data del 19/09/2023 risultano residenti nell'immobile oggetto di causa oltre l'esecutato: **** Omissis ****. Vedasi Certificato Allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/03/1961 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Notaio Carlo Lepri	02/03/1961	1408	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/03/1961	2016	1377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2004 al 22/09/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Montali	04/11/2004	89966	11885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/2004	15793	26124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La soprariportata provenienza ventennale è la stessa di quella descritta nella relazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco, presente nei fascicoli di parte, si allega atto provenienza e visura catastale storica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1961 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Lepri	02/03/1961	1408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/03/1961	2016	1377

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2004 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Montali	04/11/2004	89966	1377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/11/2004	15793	26124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La soprariportata provenienza ventennale è la stessa di quella descritta nella relazione Notarile del Notaio Niccolò Tiecco, presente nei fascicoli di parte, si allega atto provenienza e visura catastale storica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 27/04/2023
Reg. gen. 8897 - Reg. part. 6245
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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: € 35,0.

Per ogni Ipoteche Giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: € 294,00.

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

Per le Ipoteche Giudiziali e legali derivanti dal decreto di trasferimento, l'importo dell'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 caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'aggiudicatario.

Dalla visura ipotecaria effettuata dalla sottoscritta ed aggiornata al 22/09/2023, non sono risultate altre formalità oltre quelle descritte nella relazione notarile e nella nota e/o ispezione allegata al fascicolo di causa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 27/04/2023

Reg. gen. 8897 - Reg. part. 6245

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

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: € 35,0.

Per ogni Ipoteche Giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: € 294,00.

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

Per le Ipoteche Giudiziali e legali derivanti dal decreto di trasferimento, l'importo dell'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 caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni sarà calcolata

dall'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'aggiudicatario.

Dalla visura ipotecaria effettuata dalla sottoscritta ed aggiornata al 22/09/2023, non sono risultate altre formalità oltre quelle descritte nella relazione notarile e nella nota e/o ispezione allegata al fascicolo di causa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Zona residenziale di completamento art. 7.2.1 RC1-zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Zona residenziale di completamento art. 7.2.1 RC1-zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, 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 in Municipio sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

Licenza n.812/1139/61 del 05/06/1961,
Genio Civile n.13153 del 31/05/1961,
Abitabilità n.789/1747/62 del 28/04/1962;
D.I.A. n.102/2004 13/05/2004

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

L'immobile non 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 in Municipio sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

Licenza n.812/1139/61 del 05/06/1961,
Genio Civile n.13153 del 31/05/1961,
Abitabilità n.789/1747/62 del 28/04/1962;
D.I.A. n.102/2004 13/05/2004

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 BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza, di presenza di vincoli od oneri condominiali. Da quanto riferito dal sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, non è presente un amministratore di condominio e che alla stato attuale non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e non ci sono pendenze con il condominio stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza, di presenza di vincoli od oneri condominiali. Da quanto riferito dal sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, non è presente un amministratore di condominio e che alla stato attuale non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria e non ci sono pendenze con il condominio stesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3
Appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto di un fabbricato sito in via Bruno Buozzi n.11, composto da ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, tre camere da letto un bagno, due balconi e locale soffitta al piano quarto accessibile dal vano scala condominiale. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 236, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.000,00
Il valore commerciale del bene è stato determinato tenendo conto; dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, delle finiture, degli impianti presenti e di ogni altro elemento utile, altresì per conoscenza del mercato, agenzie, atti di vendita, osservatorio immobiliare e per capitalizzazione del reddito.
Stima a Valore di Mercato € 116.832,50 (valore assunto €/mq 850,00 Sup. Lorda);
Stima per Capitalizzazione Reddito annuo € 120.000,00 (valore assunto €/mq 2,80 Sup. Netta);
Valore medio di stima tra i due metodi € 118.416,25
Per arrotondamento si desume € 118.000,00 ovvero valore € 858,50/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T
Garage sito in Via B. Buozzi, al piano terra, nella corte condominiale dell'immobile al civico n.11. Costituito da un fabbricato separato-indipendente. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 236, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.000,00
Il valore commerciale del bene è stato determinato tenendo conto; dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, delle finiture, degli impianti presenti e di ogni altro elemento utile, altresì per conoscenza del mercato, agenzie, atti di vendita, osservatorio immobiliare e per capitalizzazione del reddito.
Stima a Valore di Mercato € 9.200,00 (valore assunto €/mq 400,00 Sup. Lorda);
Stima per Capitalizzazione Reddito annuo € 15.000,00 (valore assunto €/mq 2,00 Sup. Netta);
Valore medio di stima tra i due metodi € 12.100,00.
Per arrotondamento si desume € 12.000,00 ovvero valore € 522/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3	137,45 mq	858,50 €/mq	€ 118.000,82	100,00%	€ 118.000,00
Bene N° 2 - Garage Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T	23,00 mq	522,00 €/mq	€ 12.006,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

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.

Cerreto d'Esi, li 28/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisci Annamaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata, Pec Avv.ti (Aggiornamento al 24/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali (Aggiornamento al 30/06/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti comune Chiaravalle (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto notarile di provenienza e richiesta Notaio Roberto Montali (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Licenza Edilizia, Dia ed Agibilità (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto PRG e Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure Catastali Storiche, Planimetrie ed Elab. Planimetrico parziale (Aggiornamento al 01/09/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato contestuale Residenza e Stato famiglia (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 22/09/2023)
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie da n.1 a n.12 (Aggiornamento al 30/06/2023)

✓ N° 11 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3
Appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto di un fabbricato sito in via Bruno Buozzi n.11, composto da ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, tre camere da letto un bagno, due balconi e locale soffitta al piano quarto accessibile dal vano scala condominiale. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 236, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona residenziale di completamento art. 7.2.1 RC1-zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T
Garage sito in Via B. Buozzi, al piano terra, nella corte condominiale dell'immobile al civico n.11. Costituito da un fabbricato separato-indipendente. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 236, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona residenziale di completamento art. 7.2.1 RC1-zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi n.11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 236, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	137,45 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un appartamento sito al piano terzo con soffitta al piano quarto di una palazzina realizzata negli anni '60 con struttura portante mista; cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in tegole. Gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibili in pvc. Internamente l'unità immobiliare presenta pavimenti in graniglia di marmo dell'epoca di costruzione del fabbricato, in alcune stanze sono stati sostituiti con piastrelle in gres-ceramicato; cucina balcone, soffitta il rivestimento della cucina è invece stato realizzato recentemente in mosaico bi-colore. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, vedasi foto allegate.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto di un fabbricato sito in via Bruno Buozzi n.11, composto da ingresso, cucina e retrocucina, soggiorno, tre camere da letto un bagno, due balconi e locale soffitta al piano quarto accessibile dal vano scala condominiale. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Chiaravalle lo stato di famiglia dell'esecutato con le contestuali residenze. Pertanto alla data del 19/09/2023 risultano residenti nell'immobile oggetto di causa oltre l'esecutato: **** Omissis ****. Vedasi Certificato Allegato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Chiaravalle (AN) - Via Bruno Buozzi snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 236, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Il ctu ha visionato il fabbricato solo dall'esterno, in quanto non è potuto accedere. Pertanto per quanto visibile, ritiene l'immobile accettabile per l'uso preposto.		
Descrizione:	Garage sito in Via B. Buozzi, al piano terra, nella corte condominiale dell'immobile al civico n.11. Costituito da un fabbricato separato-indipendente. Detta Via Buozzi si trova in prossimità della stazione ferroviaria, del municipio ed in zona sono presenti parcheggi, negozi e servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Chiaravalle lo stato di famiglia dell'esecutato con le contestuali residenze. Pertanto alla data del 19/09/2023 risultano residenti nell'immobile oggetto di causa oltre l'esecutato: **** Omissis ****. Vedasi Certificato Allegato.
------------------------------	---

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI N.11, PIANO 3

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 27/04/2023

Reg. gen. 8897 - Reg. part. 6245

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CHIARAVALLE (AN) - VIA BRUNO BUOZZI SNC, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 27/04/2023

Reg. gen. 8897 - Reg. part. 6245

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****