

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Camilletti Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.750,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 07/07/2023, il sottoscritto Ing. Camilletti Anna Maria, con studio in Via Cavour, 48/50 - 60033 - Chiaravalle (AN), email andrea.piombetti@libero.it, PEC annamaria.camilletti@ingpec.eu, Tel. 071 74 50 872, Fax 071 74 50 872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2023 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 REPUBBLICA, 92, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano quarto di un fabbricato condominiale di n. 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Si trova nel Comune di Chiaravalle (AN) in una zona residenziale centrale. Si tratta di un immobile con locali commerciali al piano terra e unità residenziali ai piani superiori.

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 REPUBBLICA, 92, piano 4

## 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)

Si evidenzia che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/12/2020 e che con provvedimento del 26/10/2022 reso nel Giudizio R.G.V.G. n. 3277/2022, il Tribunale di Ancona dichiarava giacente d'ufficio l'eredità relitta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto senza aver disposto delle sue sostanze con testamento, e

nominava curatore dell'eredità l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ancona.

## CONFINI

L'appartamento ha tre lati esterni: due laterali rispetto alla Via Repubblica ed uno posteriore con vista sul centro della città.

Il quarto lato confina in parte con il vano scala condominiale e in parte con un altro appartamento di altra proprietà.

Al piano sottostante e a quello superiore confina con altri appartamenti di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,61 mq	110,45 mq	1	110,45 mq	2,95 m	4°
Balcone coperto	11,08 mq	11,08 mq	0,30	3,32 mq	0,00 m	4°
Soffitta	2,00 mq	2,85 mq	0,33	0,94 mq	2,70 m	7°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è costituito da un appartamento situato al piano quarto e da una piccola soffitta situata al piano settimo. Nell'immobile sono presenti il vano scala e l'ascensore condominiali.

Nell'allegato 1a (piano quarto-abitazione) e 1b (piano settimo-soffitta) sono riportate le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di stima.

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala/ascensore, è suddiviso tra zona giorno e zona notte ed è composto da un ingresso, una cucina-soggiorno, due ripostigli, un disimpegno, tre camere ed un bagno. Nel lato EST è presente un balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera 1.

La soffitta si trova all'ultimo piano (7°) e ci si arriva uscendo dal vano scala attraverso l'ampia terrazza condominiale.

Di modeste dimensioni è costituita da un solo vano.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo è stato possibile ricostruire la planimetria dell'appartamento (vedi allegato 1a) e della soffitta (vedi allegato 1b) dalle quali si è calcolata la superficie utile calpestabile (Su) e la superficie Lorda (SUL) comprensiva delle murature. Per il calcolo della superficie Lorda (SUL) si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni e delle superfici delle pareti

perimetrali; le eventuali pareti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

La superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie omogeneizzata tramite dei coefficienti di ragguaglio.

In particolare in questo caso si ha che •la superficie coperta abitabile è conteggiata al 100%, •la superficie del balcone coperto al 30%, •la superficie della soffitta al 33%.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/06/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 11, Part. 1584, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,65 Piano 4-7
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,65 Piano 4-7
Dal 01/01/1992 al 31/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 4-7
Dal 31/05/1994 al 23/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 4-7
Dal 23/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 4-7
Dal 09/11/2015 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 511,29 Piano 4-7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/12/2020 e che con provvedimento del 26/10/2022 reso nel Giudizio R.G.V.G. n. 3277/2022, il Tribunale di Ancona dichiarava giacente d'ufficio l'eredità relitta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto senza aver disposto delle sue sostanze con testamento, e nominava curatore dell'eredità l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ancona.

## 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	1584	9		A2	4	5,5 vani	112 mq	511,29 €	4-7	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 10/06/1989.

Si è riscontrata la DIFFORMITA' tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi. (cfr Allegato 1a-rilievo appartamento- e Allegato3 planimetria catastale).

In particolare è diversa la distribuzione interna dei locali dell'appartamento e due finestre sono state chiuse solamente dall'interno lasciando la tapparella esterna.

Per regolarizzare le difformità rilevate è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:

spese per diritti catastali = 100,00 Euro

spese per tecnico = 900,00 Euro

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, attualmente abitato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale costituito principalmente da unità abitative nonché da locali commerciali al piano terra.

Le parti comuni comprendono: l'atrio al piano terra, il vano scala, l'ascensore e la terrazza a livello del settimo piano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano quarto con soffitta al piano settimo. L'edificio, in cui è inserita la proprietà è a forma rettangolare.

L'APPARTAMENTO si presenta in buone condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: Si rinvencono pareti esterne su 3 dei quattro lati dell'appartamento così esposte: Soggiorno/cucina verso N/E, la camera 1 verso EST, il bagno e le altre camere verso SUD.

Le vedute sono presenti su due lati con finestre e porta-finestra che si affacciano a SUD e a EST.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,95 m.

STRUTTURE VERTICALI: L'immobile è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a.

SOLAI: i solai sono in laterocemento

COPERTURA: la copertura in laterocemento è piana sia nella zona a terrazza che in quella delle soffitte.

MANTO DI COPERTURA: E' rifinita con guaina impermeabile. La copertura a terrazza è calpestabile delimitata da un parapetto di mattoni.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. La ringhiera del balcone nel retro è in metallo ad elementi verticali.

PARETI INTERNE: In mattoni forati, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate; nel bagno e nella zona cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in piastrelle.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre e porte finestre in legno di colore naturale con vetri doppi e serrandine di colore grigio chiaro.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono di colore legno completamente opache e la maggior parte sono scorrevoli a scomparsa.

SCALE E ASCENSORI: L'appartamento si sviluppa in un unico piano ed è raggiungibile dalla scala e dall'ascensore condominiale.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico e del gas con contratti delle singole utenze.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una buona distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori. L'impianto idrico sottotraccia è allacciato all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia termica a metano posizionata nel balcone (come indicato in planimetria).

POSTO AUTO: Assente

SOFFITTA: E' presente una soffitta di modeste dimensioni con accesso esterno direttamente dalla terrazza a livello.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni: atrio, scala, ascensore e lastrico solare.

E' attiva una gestione condominiale da parte di un amministratore e il Condominio è denominato "IL SEME". I millesimi di proprietà del bene oggetto di stima sono pari a 80,886 e le spese condominiali annue ammontano a circa € 600,00. E' presente una polizza assicurativa del fabbricato condominiale con la compagnia INA Assitalia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'appartamento è attualmente abitato dalla proprietaria esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente nell'abitazione oggetto di stima dal 07/11/2002.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1994 al 23/11/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO GIUSEPPE OLMI di Falconara Marittima (AN)	31/05/1994	114775	15520
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	03/06/1994	5796	8595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/11/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ROBERTO MONTALI di Chiaravalle	23/11/2005	95725	13180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	30/11/2005	16378	29415
		<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 30/11/2005



Reg. gen. 29416 - Reg. part. 7771

Quota: 1/1

Importo: € 362.500,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 145.000,00

Rogante: NOTAIO ROBERTO MONTALI

Data: 23/11/2005

N° repertorio: 95726

N° raccolta: 13181

Note: A margine dell'iscrizione ipotecaria risulta trascritta la seguente annotazione: n. 3003/17842 del 16/07/2008 - SURROGAZIONE: soggetto a favore del quale esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione..): BANCA DELLE MARCHE SPA sede Ancona (AN) codice fiscale 01377380421. A seguito di atto del 17/06/2008 n.103387/17046 a rogito del Notaio Roberto Montali.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE DI ANCONA il 05/12/2018

Reg. gen. 23197 - Reg. part. 3598

Quota: 1/2

Importo: € 10.037,08

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 9.351,58

Data: 29/12/2016

N° repertorio: 2444

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Corte d'Appello di Ancona il 16/06/2023

Reg. gen. 13138 - Reg. part. 9201

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Quadro D: Si precisa che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/12/2020 e che con provvedimento del 26/10/2022 reso nel Giudizio R.G.V.G. n. 3277/2022, il Tribunale di Ancona dichiarava giacente d'ufficio l'eredità relitta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto senza aver disposto delle sue sostanze con testamento, e nominava curatore dell'eredità l'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ancona.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **SURROGAZIONE**

Iscritto a ANCONA il 16/07/2008

Reg. gen. 17842 - Reg. part. 3003

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

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

ZONA A2 - AMBITO DI TUTELA DEL CENTRO STORICO.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo secondo le norme tecniche del PRG NTA all'art. 7.1 e 7.1.2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Chiaravalle sono stati reperiti tutti i documenti urbanistici relativi all'immobile oggetto di perizia. (Allegato 4)

Si riportano di seguito le pratiche edilizie che hanno legittimato la costruzione

- LICENZA DI COSTRUZIONE prot. n. 1606-8239/65 del 01/08/1966 a nome della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Chiaravalle per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione" con progetto redatto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- PERMESSO DI ABITABILITÀ n. 1398-3709/67 del 23/06/1967 rilasciato alla Coop. "Il Seme" a seguito di sopralluogo.

- Comunicazione inizio lavori di manutenzione ordinaria prot. n. 22467 del 10/12/2005 (66/2006) a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ristrutturazione bagno e pavimenti.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento risulta DIFFORME dal punto di vista edilizio.

Per la verifica della conformità si è confrontato lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici (Allegato 1a e 1b) con le uniche planimetrie presenti nei documenti urbanistici allegati alla originaria pratica di Licenza di Costruzione del 1966 (Allegato 4) e in particolare con la pianta del "piano tipo".

In particolare le difformità presenti sono le seguenti:

1- Nell'appartamento sono stati realizzati, successivamente alla costruzione, interventi interni all'abitazione per creare una nuova distribuzione dei locali. Sono state chiuse due finestre nel lato Est solamente dall'interno lasciando il foro con le serrandine sul lato esterno.

2- Il piano delle soffitte presenta una distribuzione planimetrica di tutti i locali, diversa da quella riportata in progetto. Dalla conformazione attuale si deduce che tale modifica progettuale sia stata realizzata all'epoca della costruzione del fabbricato.

Per l'abuso n. 1, le modifiche interne rientrano nell'intervento di manutenzione straordinaria ammesso dal PRG di Chiaravalle per questa specifica zona. E' pertanto possibile regolarizzare la difformità presentando una pratica CILA in sanatoria per diversa distribuzione di partizioni interne.

Il costo per tale procedura è il seguente:

spese per sanzione = 1.000,00 Euro

spese per diritti segreteria = 50,00 Euro

spese per tecnico = 2.500,00 Euro

Per il punto n.2, considerando che per il rilascio dell'abitabilità è stato effettuato il sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico dichiarando la conformità dell'opera, la difformità rientra tra le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 9bis della LR Marche n. 17 del 20/04/2015.

Non sono state consegnate alla sottoscritta le dichiarazioni di conformità degli impianti.

APE: Dalla ricerca effettuata presso la Regione Marche non si ha avuto riscontro dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile foglio 13 part. 1584 sub 9 Comune Chiaravalle.

Si è pertanto provveduto a redigere e depositare alla Regione Marche il suddetto Attestato. (Allegato 6)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale, al 30/09/2023 risultano oneri condominiali arretrati per € 3.070,32.

## 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 REPUBBLICA, 92, piano 4  
Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano quarto di un fabbricato condominiale di n. 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Si trova nel Comune di Chiaravalle (AN) in una zona residenziale centrale. Si tratta di un immobile con locali commerciali al piano terra e unità residenziali ai piani superiori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 105.246,42

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indica ad oggi, per il 1° Semestre 2023, per il comune di CHIARAVALLE (AN), per la zona indicata come Centrale/CENTRO STORICO, (codice di

zona B1 con tipologia prevalente di Abitazioni civili e destinazione Residenziale), per le Abitazioni CIVILI con stato conservativo normale (di cui trattasi il bene pignorato) i valori di riferimento a mq MINIMO pari a 700,00 €/mq e MASSIMO pari a 1.000,00 €/mq.

Il valore normale unitario tenendo conto dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile mediante il valore  $K=(K1+3*K2)/4=(0.5+3*0.8)/4=0.725$  definito dalla media ponderata K dei due coefficienti (taglio superficie)  $K1=0.5$  (da 70 a 120 mq) e (livello di piano)  $K2=0,8$  è pari al Valore "normale" unitario =  $700,00 + (1.000,00 - 700,00) \times 0,725$  mq = € 917,50 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiaravalle (AN) - VIA REPUBBLICA, 92, piano 4	114,71 mq	917,50 €/mq	€ 105.246,42	100,00%	€ 105.246,42
				Valore di stima:	€ 105.246,42

Valore di stima: € 105.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	3550,00	€
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 100.750,00**

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.

Chiaravalle, li 12/11/2023

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1a - Rilievo appartamento (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1b - Rilievo soffitta (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 2 Foto - All. 2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. 3 - Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - All. 4 - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 5 - Quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 7 -Verbale (Aggiornamento al 09/11/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA REPUBBLICA, 92, piano 4  
Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano quarto di un fabbricato condominiale di n. 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Si trova nel Comune di Chiaravalle (AN) in una zona residenziale centrale. Si tratta di un immobile con locali commerciali al piano terra e unità residenziali ai piani superiori.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di CHIARAVALLE classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA A2 - AMBITO DI TUTELA DEL CENTRO STORICO. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo secondo le norme tecniche del PRG NTA all'art. 7.1 e 7.1.2.

**Prezzo base d'asta: € 100.750,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.750,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - VIA REPUBBLICA, 92, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1584, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	114,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, attualmente abitato dalla proprietaria, si trova in un buon stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano quarto di un fabbricato condominiale di n. 7 piani fuori terra dotato di ascensore. Si trova nel Comune di Chiaravalle (AN) in una zona residenziale centrale. Si tratta di un immobile con locali commerciali al piano terra e unità residenziali ai piani superiori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è attualmente abitato dalla proprietaria esecutata **** Omissis **** residente nell'abitazione oggetto di stima dal 07/11/2002.		