

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rubini Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.695,15</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Arch. Rubini Christian, con studio in Via dell'Industria 3/c - 60127 - Ancona (AN), email christian.rubini@gmail.com, PEC christian.rubini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA GIACOMO PUCCINI 16 (Coord. Geografiche: 43°36'14"N 13°19'19"E)

Appartamento al piano rialzato con 4 balconi di mq circa  
Taverna con servizi situata al piano seminterrato di 46 mq circa con servizi  
Garage di mq 20 circa

Appartamento di mq 96 circa composto da cucina, sala, 2 camere e due locali servizi con ripostiglio dotato di 4 balconi di cui uno abitabile con ingresso al piano rialzato attraverso scala condominiale provvista di condominiale.

Taverna e locale servizi più ripostiglio di mq 45 circa situata al piano al piano seminterrato accessibile da scala condominiale.

Garage di 20 mq circa al piano seminterrato collegato alla scala condominiale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA GIACOMO PUCCINI 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

la proprietà confina con vano scale e parti comuni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,63 mq	113,11 mq	1	113,11 mq	2,70 m	RIALZATO
Balcone scoperto	25,34 mq	25,34 mq	0,25	6,33 mq	0,00 m	RIALZATO
taverna	45,85 mq	52,49 mq	0,50	26,25 mq	2,70 m	S1
Box	22,23 mq	24,67 mq	0,5	12,34 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				158,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1999 al 10/02/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 844, Sub. 4 Categoria F3
Dal 10/09/1999 al 03/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 844, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Rendita € 503,55 Piano T-S1

Dal 10/02/2000 al 14/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 844, Sub. 4 Categoria F4
Dal 03/11/2010 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 844, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 174 mq Rendita € 503,55 Piano T-S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	844	4		A2	3	6,5 VANI	174 mq	503,55 €	T-S1	

## Corrispondenza catastale

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

## PATTI

Si segnala convenzione edilizia del 14.01.1999 Numero di repertorio 53720 Notaio MONTALI ROBERTO Sede CHIARAVALLE (AN) trascritto il 09/02/1999 ai nn. 2534/1648 a favore di COMUNE DI CHIARAVALLE, avente ad oggetto immobile Chiaravalle Foglio 9 Particella 844 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a CHIARAVALLE (AN) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a CHIARAVALLE (AN) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in palazzina di 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, sorge su corte comune, al piano seminterrato vi è l'area di manovra per l'accesso ai garage e la

scala interna, mentre e nei piani T,1 e 2 vi è la continuazione della scala interna che conduce sino alla mansarda del secondo piano.

Tutte le parti comuni elencate compresa la corte sono catastalmente identificate al sub 1 del foglio 9 particella 844.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala atto di transazione del 13/05/2015 Numero di repertorio 18413/10062 Notaio CIARLETIA PIETRO Sede OSIMO (AN) trascritto il 15/05/2015 nn. 6878/4791 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a CHIARA VALLE (AN) Codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente ad oggetto il diritto di servitù inerente la distanza tra edifici e confini Chiaravalle Foglio 9 Particella 844 Sub. 4 Particella 844 Sub. 3

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile è esposto su tutti i lati, in direzione nord/sud,

La struttura del fabbricato è con telaio in cemento armato, le tamponature sono in laterizio con intercapedine e strato di polistirene estruso, ed i solai sono realizzati in laterocemento.

La copertura è realizzata con struttura in laterocemento e copertura in coppi.

L'Appartamento con ingresso attraverso portoncino blindato su locale di ingresso/sala presenta pareti interne intonacate a civile, la pavimentazione è realizzata in piastrelle 40 x 40, le porte interne tamburate con finitura in laminato effetto legno, le altezze interne pari a 2,70 m.

Gli impianti elettrici sono sottotraccia e funzionanti, l'impianto termo-idrico è in buone condizioni e funzionante.

Gli infissi sono realizzati in legno con vetrocamera

La taverna di mq 33 circa è dotata di locale lavanderia, infissi in legno con vetrocamera.

Il garage è intonacato internamente presenta porta basculante motorizzata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Debitore con la compagna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1999 al 10/09/1999	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Roberto Montali di Chiaravalle	14/12/1998	53276	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/01/1999	364/249	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/09/1999 al 03/11/2010	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Montali di Chiaravalle	10/09/1999	58120	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Ancona	01/10/1999	18236	11092
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/11/2010 al 20/05/2025	**** Omissis ****	Ancona	21/09/1999	3860s1v	
		<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rott. Roberto Montali di Chiaravalle	13/01/2011	1585/9990	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			03/04/2012		
		<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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Provincia di Ancona aggiornate al 03/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 03/02/2025

Reg. gen. 1875 - Reg. part. 1233

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è normata dal PRG del Comune di Chiaravalle come zon RC2, zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva (art. 7.2.2)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Concessione Edilizia n.7 del 21/01/1999 prot. 21299

Concessione Edilizia in variante n.80 del 13/12/1999 prot. 17963

Certificato di Agibilità n. 13 / 2000 del 13/05/2000

### 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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 GIACOMO PUCCINI 16  
Appartamento al piano rialzato con 4 balconi di 96 mq circa

Taverna con servizi situata al piano seminterrato di 46 mq circa con servizi Garage di mq 20 circa  
Appartamento di mq 96 circa composto da cucina, sala, 2 camere e due locali servizi con ripostiglio dotato di 4 balconi di cui uno abitabile con ingresso al piano rialzato attraverso scala condominiale provvista di condominiale.

Taverna e locale servizi più ripostiglio di mq 45 circa situata al piano al piano seminterrato accessibile da scala condominiale.

Garage di 20 mq circa al piano seminterrato collegato alla scala condominiale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 844, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 170.695,15

Per determinare il valore del bene oggetto di perizia si è fatto ricorso ai due seguenti approcci di Stima:

STIMA A VALORE DI MERCATO (  $V_m$  ), che tiene conto della consistenza dell'immobile in termini di superficie convenzionale e del valore di mercato ( €/mq ) di immobili consimili presenti nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima;

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI (  $V_r$  ), che tiene conto del reddito lordo annuo ritratto dall'immobile oggetto di stima, da cui vanno detratte le spese di manutenzione, tasse , rifiuti, sfiti ed inesigibilità ecc.

Per la determinazione del Valore Finale della stima (  $V_f$  ) si è proceduto a calcolare la media dei valori  $V_m$  e  $V_r$  tramite la relazione  $V_f = ( V_m + V_r ) / 2$  Al fine di valutare l'oggettività della stima eseguita, si è provveduto ad un confronto diretto con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona.

## STIMA A VALORE DI MERCATO

Partendo dal Valore di Mercato per unità di Superficie Convenzionale pari a €/mq 1100,00 desunto per confronto con immobili presenti nella medesima zona con caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle dei beni in esame, si giunge alla seguente Stima:

$$Sc = 158,03 \text{ mq}$$

$$Vm = 158,03 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 189.630,00$$

## STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Considerato lo stato in cui si trova l'immobile e la posizione del bene oggetto di stima, si sceglie il valore medio 4,2 €/mq/mese :

RATA CANONE MENSILE ANTICIPATA SUPERFICIE EURO / mq VALORE EURO

$$158,03 \times 4,2 \text{ € } 663,71$$

RATA DEL CANONE MENSILE ANTICIPATA: € 663,71

$$\text{CANONE ANNUO DI LOCAZIONE: € } 663,71 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 7.964,46$$

Considerando un tasso commerciale pari al 3 %, mediante la formula del canone annuo posticipato:

$$Cp = Ca [n + r ((n+1)/2)]$$

Dove:

r = saggio di interesse

n = numero di anticipazioni dell'anno

Ca = Canone della Rata Anticipata

Cp = Canone annuo posticipato ( Reddito Annuo Lordo )

$$\text{Reddito Annuo Lordo } Cp = \text{€ } 8.093,88$$

Essendo Cp € 8.093,88 un reddito annuo lordo, occorre detrarre spese di manutenzione, Direzione ed Amministrazione, Assicurazione Incendi e Conto Terzi.

La somma di questi importi può essere valutata nell'ordine del 25%, in modo da ottenere in Reddito Annuo Netto:  $Rn = Cp \times (-25\%) = \text{€ } 8.093,88 \times 0.75$  Reddito Annuo Netto

$$Rn = \text{€ } 6.070,41$$

Viene fissato infine il Saggio di Capitalizzazione desunto dalla letteratura tecnica in materia di estimo e da relazioni estimative similari per condizioni intrinseche ed estrinseche: Saggio di Capitalizzazione  $i = 4.0\%$   $Vr = Rn/i = \text{€ } 6.070,41 / 0.04 = 151.760,30$

$$\text{Valore della Stima a Rendita} = \text{€ } 151.760,30$$

## STIMA IN BASE CON I DATI RESI DISPONIBILI DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'UFFICIO

# TECNICO ERARIALE DELLA PROVINCIA DI ANCONA

Al fine di valutare l'oggettività della stima eseguita, si è provveduto ad un confronto diretto con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona. Per determinare anche la Stima in base con i dati resi disponibili dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona si è fatto riferimento ai valori disponibili sul sito internet del Ministero delle Finanze, con riferimento a:

ANNO 2024 SEMESTRE 2

PROVINCIA: ANCONA

COMUNE: CHIARAVALLE

CODICE ZONA: D1

MICROZONA: 2

Rilevando i seguenti valori per "Abitazioni civili":

Valore Minimo €/mq 950,00 L

Valore Massimo €/mq 1400,00 L

Si precisa che considerando lo stato di manutenzione e le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'ufficio oggetto di perizia si è scelto di applicare il valore di: €/mq 1100,00

Tale Valore conduce alla Stima pari a: 158,03 mq x 1100,00 €/mq = € 173.827,50

Si esprime qui di seguito il Valore Finale Vf della stima che scaturisce dal Valore di Mercato Vm e dal Valore del Reddito Vr individuati in precedenza. Valore Finale di Stima :  $V_f = (V_m + V_r) / 2 = (€ 189.630,00 + € 151.760,30) / 2 = € 170.695,15$

LOTTO 1 Bene 1 Valore Finale di Stima Vf = € 170.695,15

Procedendo infine al confronto con il valore desunto dai prezzi stabiliti dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona  $V_c = € 173.827,50$  si ottiene:

$(V_c - V_f) / V_f = [(173.827,50 - 170.695,15) / 170.695,15] = 0,18 = 1,8 \%$

Il confronto sopra descritto conferma che la relazione tra il Valore Vm e il Valore Vc è compresa entro il 10%, dunque la Stima si ritiene congrua ai Valori di Mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Chiaravalle (AN) - VIA GIACOMO PUCCINI 16	158,03 mq	108.014.396,00 €/mq	€ 170.695,15	100,00%	€ 170.695,15
Valore di stima:					€ 170.695,15

Valore di stima: € 170.695,15

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 14/06/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rubini Christian

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato n. 13 del 13/05/2000 (Aggiornamento al 13/05/2000)
- ✓ Concessione edilizia - C.E. n. 7 del 1999 (Aggiornamento al 21/01/1999)
- ✓ Concessione edilizia - C. E. in variante n.80 (Aggiornamento al 26/01/2000)
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 18/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 22/05/2025)
- ✓ Altri allegati - avvisi di ricevimento
- ✓ Altri allegati - conformità impianto elettrico
- ✓ Altri allegati - conformità impianto termo idrico
- ✓ Altri allegati - atto di transazione del 13/05/2015 Numero di repertorio 18413/10062

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaravalle (AN) - VIA GIACOMO PUCCINI 16  
Appartamento al piano rialzato con 4 balconi di mq 96 circa Taverna con servizi situata al piano seminterrato di 46 mq circa con servizi Garage di mq 20 circa  
Appartamento di mq 96 circa composto da cucina, sala, 2 camere e due locali servizi con ripostiglio dotato di 4 balconi di cui uno abitabile con ingresso al piano rialzato attraverso scala condominiale provvista di condominiale.  
Taverna e locale servizi più ripostiglio di mq 45 circa situata al piano al piano seminterrato accessibile da scala condominiale.  
Garage di 20 mq circa al piano seminterrato collegato alla scala condominiale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 844, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è normata dal PRG del Comune di Chiaravalle come zon RC2, zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva (art. 7.2.2)

**Prezzo base d'asta: € 170.695,15**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.695,15**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Chiaravalle (AN) - VIA GIACOMO PUCCINI 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 844, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in ottime condizioni		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano rialzato con 4 balconi di 96 mq circa Taverna con servizi situata al piano seminterrato di 46 mq circa con servizi Garage di mq 20 circa Appartamento di mq 96 circa composto da cucina, sala, 2 camere e due locali servizi con ripostiglio dotato di 4 balconi di cui uno abitabile con ingresso al piano rialzato attraverso scala condominiale provvista di condominiale. Taverna e locale servizi più ripostiglio di mq 45 circa situata al piano al piano seminterrato accessibile da scala condominiale. Garage di 20 mq circa al piano seminterrato collegato alla scala condominiale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Debitore con la compagna.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 03/02/2025

Reg. gen. 1875 - Reg. part. 1233

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura