

ASTE GIUDIZIARIE® promossa da
**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Giudice Delegato

Dott.ssa Giuliana Filippello

Custode

Avv. Michele Di Ruggero

RELAZIONE DISTIMA

LOTTO Unico 01- Bene n.01 immobile in via Circonvallazione n.30 Piano S1-1, Chiaravalle (AN) 60033

LOTTO Unico 01- Bene n.02 immobile in via Circonvallazione n.30 Piano T, Chiaravalle (AN) 60033

Consulente Tecnico di Ufficio

ASTE GIUDIZIARIE®
Ing. Francesco Stampella

Ing. Francesco Stampella - Via Vittorio Veneto n.11 - 60024 Filottrano (AN)

Ingegnere Civile e Ambientale iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona, Albo n. 4047

Tecnico competente in Acustica, Albo n. 12466 - Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona

P.iva.: 02774660423 - Tel.: +39 347 5212221 - mail: f.stampella@ambil.com - pec: francesco.stampella@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

1. PREMESSA	4
1.1. Schema riassuntivo LOTTO 01 – Prezzo base d'asta € 142.961,00	5
2. LOTTO UNICO 01	6
3. Bene n.1 – Appartamento sito a Chiaravalle (AN) in via Circonvallazione n. 30, piano S1-1	6
3.1. Attestato Prestazione Energetica (APE)	7
3.2. Certificazioni di conformità degli impianti	7
3.3. Certificazioni di idoneità statica	7
3.4. Certificato di Agibilità / Abitabilità	8
3.5. Confini	8
3.6. Dati Catastali	8
3.7. Titolarità	8
3.8. Stato occupativo	8
3.9. Vincoli, Oneri Giuridici e Formalità Pregiudizievoli	9
3.10. Provenienza ventennale	11
3.11. Verifica Urbanistica, Edilizia e Catastale	11
3.11.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune	12
3.11.2. Conformità urbanistica ed edilizia	13
3.11.3. Conformità catastale	13
4. Bene n.2 – Appartamento sito a Chiaravalle (AN) in via Circonvallazione n. 30, piano T	14
4.1. Attestato Prestazione Energetica (APE)	15
4.2. Certificazioni di conformità degli impianti	15
4.3. Certificazioni di idoneità statica	15
4.4. Certificato di Agibilità / Abitabilità	15
4.5. Confini	15
4.6. Dati Catastali	16
4.7. Titolarità	16



4.8.	Stato occupativo	16
4.9.	Vincoli, Oneri Giuridici e Formalità Pregiudizievoli	16
4.10.	Provenienza ventennale	17
4.11.	Verifica Urbanistica, Edilizia e Catastale.....	17
4.11.1.	Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune	18
4.11.2.	Conformità urbanistica ed edilizia	18
4.11.3.	Conformità catastale.....	18
5.	STIMA E FORMAZIONE LOTTI	19
5.1.	LOTTO UNICO 01	19
6.	ELENCO ALLEGATI	22



1. PREMESSA

Con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Giuliana Filippello, del 06/02/2026, il sottoscritto ing. Francesco Stampella, con studio in via Vittorio Veneto n.11 – 60024 Filottrano (AN), mail: f.stampella@gmail.com, PEC francesco.stampella@ingpec.eu, tel. 347-5212221, è stato nominato Esperto Estimatore nella procedura esecutiva n. 268/2025 R.G.Es. promossa da **** **Omissis** **** contro **** **Omissis** ****.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico nei termini di legge in data 12/02/2026 e prestato giuramento con firma digitale.

L'esecuzione immobiliare si compone di n. 2 beni di proprietà della sig.ra **** **Omissis** **** e nello specifico:

- **Bene n. 1** di proprietà di quota pari al 1/1;
- **Bene n.2** di proprietà di quota pari a 35/1000.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, documentato con fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, è avvenuto in data 04/03/2026.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e in conformità alle indicazioni contenute nel decreto di incarico.

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

1.1. Schema riassuntivo LOTTO 01 – Prezzo base d'asta € 142.961,00

Bene n.1 - Abitazione			
Ubicazione	Chiaravalle (AN), via Circonvallazione n.30	Superficie Commerciale	121,56 mq
Diritto reale	Proprietà	Superficie Lorda	137,60 mq
Dati catastali	Foglio 10, particella 405 subalterno 15, A/2	Quota proprietà	1/1
Stato conservativo	Immobile in buone condizioni manutentive e conservative	Vendita soggetta a IVA	No
Stato occupativo	Occupato da terzi con contratto di locazione con scadenza in data 14/06/2027		
Descrizione	Immobile residenziale posto al primo piano di una palazzina di sei piani fuori terra con un piano seminterrato, edificata ante 1967. L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, bagno, due camere e ripostiglio con cantina al piano seminterrato.		
PREZZO BASE D'ASTA	€ 140.093,00		

Bene n.2 - Abitazione			
Ubicazione	Chiaravalle (AN), via Circonvallazione n.30	Superficie Commerciale	69,75 mq
Diritto reale	Proprietà	Superficie Lorda	77,10 mq
Dati catastali	Foglio 10, particella 405 subalterno 12, A/2	Quota proprietà	35/1000
Stato conservativo	Immobile in buone condizioni manutentive e conservative	Vendita soggetta a IVA	No
Stato occupativo	Occupato da terzi con contratto di locazione		
Descrizione	Immobile residenziale posto al piano terra rialzato di una palazzina di sei piani fuori terra con un piano seminterrato, edificata ante 1967. L'unità è composta da ingresso, cucina/pranzo, bagno, due camere e ripostiglio con cantina al piano seminterrato.		
PREZZO BASE D'ASTA	€ 2.868,00		



2. LOTTO UNICO 01

Il lotto di vendita è unico ed è costituito da due Beni:

- Bene n.01 immobile in via Circonvallazione n.30 Piano S1-1, Chiaravalle (AN) 60033
- Bene n.02 immobile in via Circonvallazione n.30 Piano T, Chiaravalle (AN) 60033

3. **Bene n.1** – Appartamento sito a Chiaravalle (AN) in via Circonvallazione n. 30, piano S1-1

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento ubicato nel Comune di Chiaravalle (AN) in via Circonvallazione n. 30, piano S1-1.

L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio condominiale costituito da sei piani fuori terra e un piano seminterrato, realizzato in epoca antecedente al 1967.

L'appartamento è situato al primo piano del fabbricato ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con zona pranzo, un bagno, due camere da letto e un ripostiglio. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza esclusiva dell'appartamento, destinata a locale accessorio ad uso deposito.

DISTRIBUZIONE INTERNA

- Piano seminterrato: cantina di pertinenza esclusiva, adibita a locale di deposito.
- Piano primo: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con zona pranzo, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

ALTEZZE INTERNE

- Piano seminterrato: circa 2,40 m
- Piano primo: circa 3,00 m

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Struttura portante: cemento armato
- Solai: latero-cemento
- Copertura: solaio interpiano confinante con l'unità immobiliare sovrastante.

Alla data del sopralluogo non si rilevano carenze strutturali né lesioni agli elementi portanti.

FINITURE E SERRAMENTI

- Serramenti esterni: prevalentemente in legno con vetro singolo; la porta finestra della camera da letto è invece in alluminio con vetrocamera (doppio vetro).
- Portone d'ingresso: legno
- Finiture esterne:
 - lato strada (via Circonvallazione): rivestimento tipo clinker e tinteggiatura
 - altri lati: tinteggiatura
- Finiture interne: tinteggiatura

IMPIANTI

L'immobile è dotato di:

- impianto idrico-sanitario di tipo ordinario
- impianto termico con distribuzione mediante radiatori
- impianto elettrico di tipo ordinario

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e conservative. Non si evidenziano criticità strutturali né fenomeni di degrado rilevanti. Le finiture e gli impianti risultano nel complesso in normale stato d'uso, compatibile con la destinazione residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

3.1. Attestato Prestazione Energetica (APE)

L'APE non era presente pertanto è stato ripresentato dal sottoscritto.

3.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Le certificazioni degli impianti non risultano presenti.

3.3. Certificazioni di idoneità statica

Documento non presente all'interno del fascicolo reperito nell'archivio del Comune.

3.4. Certificato di Agibilità / Abitabilità

Documento presente all'interno del fascicolo reperito nell'archivio del Comune.

3.5. Confini

L'unità immobiliare confina:

- Lato Nord: con affaccio corte condominiale;
- Lato Est: in parte con affaccio su corte condominiale e in parte con altra unità immobiliare;
- Lato Sud: affaccio su via Circonvallazione;
- Lato Ovest: in parte con vano scala condominiale e in parte con altra unità immobiliare.

3.6. Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	10	405	15		A/2	3	6	464,81 €	S1-1

Con A/2 = Abitazioni di tipo civile.

Dati di superficie catastale: Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte: 121 mq.

3.7. Titolarità

L'immobile appartiene a:

**** **Omissis** **** Diritto di: proprietà per 1000/1000

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

- **** **Omissis** ****, proprietà per 1000/1000

3.8. Stato occupativo

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/06/2015, successivamente rinnovatosi automaticamente.



Il canone di locazione attualmente previsto ammonta a € 5.400,00 annui.

Il suddetto contratto di locazione è stato oggetto di disdetta in data 06/05/2026 e avrà termine alla data del **14/06/2027**. A decorrere da tale data, l'immobile risulterà libero da persone e/o cose e nuovamente nella disponibilità della proprietà.

3.9. Vincoli, Oneri Giuridici e Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

IPOTECHE

N. 636 r.p. del 11.02.10 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 30.10.08 rep.1268/8.

Favore: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

Capitale: € 3.073,00

Ipoteca: € 5.073,00

Immobili: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; n.405/12, cat.A/2, vani 4.

N. 219 r.p. del 07.02.14 atto autenticato dal notaio Montali del 28.01.14 rep.110016/22016.

Ipoteca volontaria.

Favore: **** **Omissis** ****.

Contro: **** **Omissis** ****

Capitale: € 155.000,00

Ipoteca: € 310.000,00

Durata: 35 anni

Immobili: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; + altri beni.

N. 2173 r.p. del 11.09.2020 atto del notaio Corinaldesi del 12.10.00 rep.19452.

Ipoteca in rinnovazione.

Favore: **** **Omissis** ****

Contro: **** **Omissis** ****

Capitale: € 134.278,79

Ipoteca: € 402.836,38

Immobili: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; n.404, Ente Comune.

OSSERVAZIONI SULLE FORMALITÀ:

1. **Formalità che rimarranno a carico** della parte acquirente: **Nessuna**

2. **Formalità che verranno cancellate:**

- N. 636 r.p. del 11.02.10 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona il 30.10.08 rep.1268/8. FAVORE: **** **Omissis** **** CONTRO: **** **Omissis** **** CAPITALE: € 3.073,00 IPOTECA: € 5.073,00 IMMOBILI: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; n.405/12, cat.A/2, vani 4.
- N. 219 r.p. del 07.02.14 atto autenticato dal notaio Montali del 28.01.14 rep.110016/22016. IPOTECA VOLONTARIA. FAVORE: **** **Omissis** **** CONTRO: **** **Omissis** **** CAPITALE: € 155.000,00 IPOTECA: € 310.000,00 DURATA: 35 anni IMMOBILI: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; + altri beni.
- N. 58 r.p. del 07.01.26 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giud. Corte d'Appello di Ancona il 06.12.25 rep.5245. FAVORE: **** **Omissis** **** CONTRO: **** **Omissis** **** IMMOBILI: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; n.405/48, Ente Comune.

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli e/o oneri giuridici tali da limitare in modo significativo la piena proprietà, disponibilità e commerciabilità dell'immobile, fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

ULTERIORI FORMALITÀ ANALIZZATE:

- Domande giudiziali: **Nessuna**
- Atti di asservimento e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione: N. 3142 r.p. del 02.03.04 atto del notaio Montali del 24.02.04 rep.85913/11118. CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI. FAVORE E CONTRO: **** **Omissis** **** IMMOBILI: Chiaravalle, CF fg 10 n.405/15, cat.A/2, vani 6; 35/1000 dei beni in Chiaravalle, CF fg 10 n.405/12, cat.A/2, vani 4.
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuno**
- Oneri condominiali: nell'annualità 2025 non sono presenti spese condominiali non saldate. Nell'annualità 2026, secondo quanto dichiarato dall'amministratore di condominio, sono presenti i seguenti oneri condominiali non saldati:
 - € 340,10 di spese ordinarie
 - € 1.580,00 di spese straordinarie per lavori sulla facciata nord. Corrispondono al fondo stabilito dall'amministrazione condominiale, in via anticipata, per i lavori straordinari deliberati in data 09/04/2026 con verbale n.248 e ancora non iniziati. Qualora i suddetti lavori vengano effettivamente eseguiti, i relativi oneri a carico dell'unità immobiliare oggetto di stima saranno posti a carico dell'acquirente. L'importo deriva dal calcolo

delle spese condominiali effettuate dall'amministratore, in conformità alle rispettive quote millesimali di proprietà.

3.10. Provenienza ventennale

PERVENUTO AD ** Omissis ******

N. 19451 r.p. del 17/10/2000 Atto del not. Emanuela Corinaldesi del 12/10/2000 rep. 3989

Prezzo acquisto: Lire 205.000.000 → € 105.873,67

3.11. Verifica Urbanistica, Edilizia e Catastale

A livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo RC1 "Zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva" normato dall'art.7.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Chiaravalle, vedi allegato. 6 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Come riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato comprendente anche l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Archivio Comunale è emerso che l'edificio è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione prot.n.732-1028/63 del 11/07/1963, per la quale risulta presentato l'elaborato grafico relativo al piano Tipo.

Al completamento dei lavori sono stati rilasciati i certificati di abitabilità/agibilità relativi ai diversi livelli del fabbricato condominiale, distinti come segue:

- Piano Seminterrato (locali accessori): Permesso di agibilità n. 1068-6622/64;
- Piano Terra Rialzato (alloggi): Permesso di agibilità n. 1069-6622/64; Permesso di agibilità n. 1070-6622/64; Permesso di agibilità n. 1071-6622/64;
- Dal Piano Primo al Piano Sesto (appartamenti): Permesso di agibilità n. 1072-6622/64; Permesso di agibilità n. 1073-6622/64;

Si precisa che nella Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato non risulta rappresentata la planimetria del piano in oggetto ma unicamente una planimetria di piano tipo. Pertanto, ai fini della verifica della conformità urbanistica-edilizia della distribuzione interna, si assume quale elaborato grafico la planimetria catastale di primo impianto presentata in data 01/04/1965.

Successivamente sono state presentate esclusivamente pratiche edilizie riguardanti interventi sulle parti comuni del fabbricato condominiale, di seguito riportate:

- D.I.A. n. 63/2007, prot.n. 0004700 del 14/03/2007 per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'incapsulamento di una tettoia in eternit situata nel terrazzo condominiale;
- C.I.A. n. 144/11, prot.n 0016331 del 02/09/2011 per manutenzione straordinaria consistenti nella sistemazione della facciata esterna;
- C.I.A. n. 298/2014, prot.n. 0020831 del 09/10/2014 per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella messa in sicurezza delle opere in c.a. ammalorato.

3.11.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Le seguenti pratiche edilizie sono riportate all'interno dell'allegato 5 (Copia dei titoli edilizi)

- Licenza di Costruzione prot.n.732-1028/63 del 11/07/1963;
- Permesso di agibilità n. 1068-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1069-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1070-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1071-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1072-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1073-6622/64;
- D.I.A. n. 63/2007, prot.n. 0004700 del 14/03/2007;
- C.I.A. n. 144/11, prot.n 0016331 del 02/09/2011;
- C.I.A. n. 298/2014, prot.n. 0020831 del 09/10/2014.

3.11.2. Conformità urbanistica ed edilizia

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale di primo impianto, consistente nella rimozione del tramezzo divisorio tra i locali originariamente identificati come cucina e ripostiglio, con conseguente formazione di un unico ambiente adibito a cucina-pranzo.

Tale modifica configura come difformità interna rispetto allo stato legittimato dell'unità immobiliare e per la regolarizzazione della difformità si stima la necessaria presentazione di una CILA in sanatoria, con i seguenti costi indicativi: euro 1.200,00 per onorario tecnico, euro 1.000,00 per la sanzione ed euro 50,00 per i diritti di segreteria. Il costo complessivo stimato pari a circa **€ 2.250,00** verrà sottratto al valore dell'immobile.

3.11.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'abitazione non risultava conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, si rileva la rimozione del tramezzo divisorio tra i locali originariamente identificati come cucina e ripostiglio, con conseguente formazione di un unico ambiente adibito a cucina-pranzo.

La planimetria catastale oggetto di verifica è stata acquisita dal sottoscritto in data 27/02/2026 (richiesta n.T94879) e identificata con scheda protocollo 1436 del 01/04/1965.

Per la regolarizzazione della difformità presentata sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di apposita pratica DOCFA con i seguenti costi indicativi: € 350,00 per onorario tecnico ed € 140,00 per i diritti di segreteria. Il costo complessivo stimato pari a **€ 490,00** verrà sottratto al valore dell'immobile.



4. **Bene n.2** – Appartamento sito a Chiaravalle (AN) in via Circonvallazione n. 30, piano T

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento ubicato nel Comune di Chiaravalle (AN) in via Circonvallazione n. 30, piano T.

L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio condominiale costituito da sei piani fuori terra e un piano seminterrato, realizzato in epoca antecedente al 1967.

L'appartamento è situato al piano terra rialzato del fabbricato ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina con zona pranzo, un bagno, due camere e un ripostiglio. Al piano seminterrato è presente una cantina di pertinenza esclusiva dell'appartamento, destinata a locale accessorio ad uso deposito.

DISTRIBUZIONE INTERNA

- Piano seminterrato: cantina di pertinenza esclusiva, adibita a locale di deposito.
- Piano primo: ingresso/disimpegno, cucina con zona pranzo, bagno, due camere e ripostiglio.

ALTEZZE INTERNE

- Piano seminterrato: circa 2,40 m
- Piano terra rialzato: circa 3,00 m

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Struttura portante: cemento armato
- Solai: latero-cemento
- Copertura: solaio interpiano confinante con l'unità immobiliare sovrastante.

Alla data del sopralluogo non si rilevano carenze strutturali né lesioni agli elementi portanti.

FINITURE E SERRAMENTI

- Serramenti esterni: prevalentemente in alluminio; la finestra nella cucina è invece PVC. Tutti gli infissi sono dotati di vetrocamera (doppio vetro);
- Portone d'ingresso: blindato;
- Finiture esterne:
 - lato strada (via Circonvallazione): rivestimento tipo clinker e tinteggiatura



- altri lati: tinteggiatura
- Finiture interne: tinteggiatura

IMPIANTI

L'immobile è dotato di:

- impianto idrico-sanitario di tipo ordinario
- impianto termico con distribuzione mediante radiatori
- impianto elettrico di tipo ordinario

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive e conservative. Non si evidenziano criticità strutturali né fenomeni di degrado rilevanti. Le finiture e gli impianti risultano nel complesso in normale stato d'uso, compatibile con la destinazione residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

4.1. Attestato Prestazione Energetica (APE)

L'APE non era presente pertanto è stato ripresentato dal sottoscritto.

4.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Le certificazioni degli impianti non risultano presenti.

4.3. Certificazioni di idoneità statica

Documento non presente all'interno del fascicolo reperito nell'archivio del Comune.

4.4. Certificato di Agibilità / Abitabilità

Documento presente all'interno del fascicolo reperito nell'archivio del Comune.

4.5. Confini

L'immobile confina:

- Lato Nord: con affaccio corte condominiale;



- Lato Est: in parte con affaccio su corte condominiale e in parte con vano scala condominiale;
- Lato Sud: con vano scala condominiale;
- Lato Ovest: con vano scala condominiale.

4.6. Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	10	405	12		A/2	2	4 vani	258,23 €	S1-T

Con A/2 = Abitazioni di tipo civile.

Dati di superficie catastale: Totale 68 mq. Totale escluse aree scoperte: 68 mq.

4.7. Titolarità

L'immobile appartiene a:

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

- **** **Omissis** ****, proprietà per 35/1000 (come da quota riportata sull'atto di provenienza)

4.8. Stato occupativo

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione che viene incamerato direttamente dall'Amministratore condominiale per poi essere ripartito al fine di supplire parte delle spese condominiali, giuste tabelle millesimali.

4.9. Vincoli, Oneri Giuridici e Formalità Pregiudizievoli

Collegate al Bene n.01



4.10. Provenienza ventennale

Collegata al Bene n.01

4.11. Verifica Urbanistica, Edilizia e Catastale

A livello di pianificazione comunale l'immobile ricade nella Zona a Tessuto Omogeneo RC1 "Zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-intensiva" normato dall'art.7.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Chiaravalle, vedi allegato. 6 (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Come riportato nell'atto di compravendita, il fabbricato comprendente anche l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Archivio Comunale è emerso che l'edificio è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione prot.n.732-1028/63 del 11/07/1963, per la quale risulta presentato l'elaborato grafico relativo al piano Tipo

Al completamento dei lavori sono stati rilasciati i certificati di abitabilità/agibilità relativi ai diversi livelli del fabbricato condominiale, distinti come segue:

- Piano Seminterrato (locali accessori): Permesso di agibilità n. 1068-6622/64;
- Piano Terra Rialzato (alloggi): Permesso di agibilità n. 1069-6622/64; Permesso di agibilità n. 1070-6622/64; Permesso di agibilità n. 1071-6622/64;
- Dal Piano Primo al Piano Sesto (appartamenti): Permesso di agibilità n. 1072-6622/64; Permesso di agibilità n. 1073-6622/64;

Si precisa che nella Licenza Edilizia per la costruzione del fabbricato è presente l'elaborato grafico del piano in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione; Tuttavia non risultano presentate varianti in corso d'opera rispetto al progetto autorizzato con la Licenza Edilizia, quindi ai fini della conformità urbanistico-edilizia si assume quale elaborato grafico di riferimento la planimetria catastale di primo impianto, presentata in data 01/04/1965 e utilizzata per il permesso di abitabilità dell'immobile.

Successivamente sono state presentate esclusivamente pratiche edilizie riguardanti interventi sulle parti comuni del fabbricato condominiale, di seguito riportate:

- D.I.A. n. 63/2007, prot.n. 0004700 del 14/03/2007 per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nell'incapsulamento di una tettoia in eternit situata nel terrazzo condominiale;
- C.I.A. n. 144/11, prot.n 0016331 del 02/09/2011 per manutenzione straordinaria consistenti nella sistemazione della facciata esterna;



- C.I.A. n. 298/2014, prot.n. 0020831 del 09/10/2014 per i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella messa in sicurezza delle opere in c.a. ammalorato.

4.11.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Le seguenti pratiche edilizie sono riportate all'interno dell'allegato 5 (Copia dei titoli edilizi)

- Licenza di Costruzione prot.n.732-1028/63 del 11/07/1963;
- Permesso di agibilità n. 1068-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1069-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1070-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1071-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1072-6622/64;
- Permesso di agibilità n. 1073-6622/64;
- D.I.A. n. 63/2007, prot.n. 0004700 del 14/03/2007;
- C.I.A. n. 144/11, prot.n 0016331 del 02/09/2011;
- C.I.A. n. 298/2014, prot.n. 0020831 del 09/10/2014.

4.11.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La verifica è stata effettuata assumendo quale elaborato grafico di riferimento la planimetria catastale di primo impianto, presentata in data 01/04/1965 e utilizzata ai fini del rilascio del permesso di agibilità, in quanto non risultano presentate varianti in corso d'opera rispetto al progetto autorizzato con la Licenza Edilizia.

4.11.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale oggetto di verifica è stata acquisita dal sottoscritto in data 27/02/2026 (richiesta n.T94881) e identificata con scheda protocollo 1440 del 01/04/1965.

5. STIMA E FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

I **beni n. 1 e n. 2** sono stati riuniti in un unico lotto in quanto **funzionalmente e giuridicamente inscindibili**. In particolare, il bene n. 2 costituisce la quota di comproprietà dell'ex alloggio del portiere, spettante all'unità immobiliare identificata come bene n. 1 in forza della disciplina condominiale. Pertanto, la relativa quota segue necessariamente la proprietà dell'appartamento e non può costituire oggetto di autonoma alienazione, rendendo opportuna la formazione di un lotto unico.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

I dati raccolti dall'OMI sono esposti nel paragrafo seguente: CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI.

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

5.1. LOTTO UNICO 01

Bene n.1– Immobile in via Circonvallazione n.30 Piano S1-1, Chiaravalle (AN) 60033

Per il bene in oggetto si ritiene congruo assumere il valore medio della forbice espressa dall'OMI per abitazioni di tipo civile in condizioni normali, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; non si ritiene congruo l'utilizzo dei valori riferiti alle abitazioni di tipo economico, in quanto non rappresentativi del profilo qualitativo del bene.

Si ottengono, pertanto, i seguenti valori:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. Lorda [mq]	Valore OMI [€/mq]	Coeff. di omogenizzazione	STIMA [€]
Primo	abitazione	115,70	1.175,00	1,00	€135.947,50
Primo	balconi	7,70	1.175,00	0,30	€ 2.714,25
Seminterrato	cantina	14,20	1.175,00	0,25	€ 4.171,25
Totale stima con valori OMI					€ 142.833,00
Decremento (paragrafi 3.11.2 e 3.11.3)					- € 2.740,00
Totale					€ 140.093,00
Arrotondamento					- € 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 01 bene 1					€ 140.093,00

Bene n.2– Immobile in via Circonvallazione n.30 Piano S1-T, Chiaravalle (AN) 60033

Per il bene in oggetto si ritiene congruo assumere il valore medio della forbice espressa dall'OMI per abitazioni di tipo civile in condizioni normali, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; non si ritiene congruo l'utilizzo dei valori riferiti alle abitazioni di tipo economico, in quanto non rappresentativi del profilo qualitativo del bene.

Si ottengono, pertanto, i seguenti valori:

Piano	Destinazione d'uso	Sup. Lorda [mq]	Valore OMI [€/mq]	Coeff. di omogenizzazione	STIMA [€]
Terra Rialzato	abitazione	67,30	1.175,00	1,00	€79.077,50
Seminterrato	cantina	9,80	1.175,00	0,25	€ 2.878,75
Totale stima con valori OMI					€ 81.956,25
Quota parte 35/1000					€ 2.868,47
Arrotondamento					- € 0,47
Prezzo base d'asta LOTTO 01 bene 2					€ 2.868,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01	€ 142.961,00
------------------------------------	---------------------



6. ELENCO ALLEGATI

Bene n.01

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali del bene
3. Visure catastali attuali
4. Visure ipotecarie
5. Copia dei titoli edilizi
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Atto di provenienza immobile
8. Contratto di locazione
9. Avvisi raccomandate
10. Attestato di Prestazione Energetica

Bene n.02

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali del bene
3. Visure catastali attuali
4. Visure ipotecarie
5. Copia dei titoli edilizi
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Atto di provenienza immobile
8. Contratto di locazione
9. Avvisi raccomandate
10. Attestato di Prestazione Energetica

Filottrano lì 23/09/2026

Ing. Francesco Stampella Esperto nominato dal Tribunale di Ancona
(firmato digitalmente)

