



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Filippello Giuliana



Procedura Esecutiva: n. 98/2025



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con Garage auto

Via Dante Alighieri n.10

CHIARAVALLE (AN)



Data, 20-11-2025



A) Incarico e Giuramento	3
B) Operazioni peritali	3
C) Oggetto della stima	4
C.1) Generalità dell'edificio	4
C.2) Appartamento – Via Dante Alighieri 10	5
C.3) Garage Auto – Via Dante Alighieri 10	5
D) Descrizione Immobili	5
D.1) Dati catastali	5
D.2) Confini	6
D.3) Ubicazione e descrizione generale della zona	6
D.4) Altre informazioni generali immobile	14
E) Determinazione valore di mercato	14
E.1) Stima Finale	15
F) Contratti di affitto in essere	16
G) Vincoli e Oneri	16
G.1) Vincoli ed oneri giuridici - acquirente	16
G.2) Vincoli ed oneri giuridici - procedura	16
H) Regolarità urbanistiche generali	17
I) Regolarità Catastali	17
L) Eventuali Difformità	18
M) Frazionamento del bene	18



A) Incarico e Giuramento

Il Sottoscritto C.T.U., nato a Foggia il 30.09.1983, C.F. RMNSFN83P30D643M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia Sezione A Civile – Ambientale al n°4481, avente sede operativa in Ancona (AN) alla via Fratelli Zuccari n°20, è stato nominato Perito Stimatore per la procedura esecutiva immobiliare n°98/25 il giorno 17/09/2025, prestando giuramento ed accettato l'incarico.

L'incarico conferito allo Scrivente è caratterizzato da diversi quesiti in merito ai beni, posti dall'Ill.mo G.E., di seguito brevemente elencati:

- **Esatta individuazione ed elencazione dei beni;**
- **Breve descrizione complessiva e stato dei luoghi;**
- **Eventuali dotazioni condominiali e beni comuni;**
- **Stato di possesso dei luoghi;**
- **Vincoli e oneri giuridici gravanti;**
- **Elencazione pratiche edilizie e regolarità urbanistiche in generale;**
- **Verifica se il bene è oggetto di certificazione energetica;**
- **Stima economica finale.**

B) Operazioni peritali

Lo Scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- Tramite la piattaforma Sister estrapolava copie delle Visure e Planimetrie Catastali;
- Tramite la piattaforma Sister dell'A.E. estrapolava copie delle Ipoteche;
- in data 15/10/2025 si recava presso l'Ufficio dell'Agenzia Entrate per verificare eventuali contratti di locazione attivi per gli immobili in discorso;
- in data 17/10/2025 si recava presso gli immobili in questione, con il Custode Giudiziario, per il sopralluogo programmato e redatto relativo verbale;

- in data 14/11/2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle per verificare la documentazione;

- Ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, esaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il Sottoscritto Esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati che si pregia di esporre.

C) Oggetto della stima

Oggetto della presente perizia di stima riguarda n°1 immobile residenziale, precisamente un **Appartamento** ubicato nel Comune di Chiaravalle (AN), **posto al piano quarto** di un edificio pluripiano collegato con una scala condominiale e ascensore, e di una pertinenza costituita da una **soffitta** posta al piano quinto dell'edificio cui si accede tramite scala condominiale e di un **Garage Auto** posto al piano terra all'interno della corte comune condominiale. L'appartamento in discorso è censito al Catasto fabbricati del comune di Chiaravalle al foglio 9, particella 214, subalterno 35.

C.1) Generalità dell'edificio

L'edificio che ospita gli immobili in oggetto è stato realizzato tra gli anni '60 e '70, nel complesso ha un buon livello di rifinitura generale non necessitando di ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie né di rifacimenti degli esterni e interni alle parti comuni.

L'edificio in discorso sorge su un'area semi periferica del Comune distante pochi minuti dal centro di Chiaravalle, ha una forma regolare. L'edificio non è dotato di rampe e meccanismi di salita per i disabili. La struttura portante dell'edificio, costituita da

Calcestruzzo Armato, non presenta segni dovuti all'indebolimento, dunque lo stesso si considera in ottimo stato. L'intonaco e la finitura delle facciate dell'edificio sono in discrete condizioni.

C.2) Appartamento - Via Dante Alighieri 10

Il Bene in oggetto, allo stato attuale, ha un discreto livello di rifinitura generale interno e si presenta in buon stato conservativo, è completo di: porte, pavimenti, rivestimenti, balconi, tutto in ottime condizioni, cucina, n.1 WC. Il bagno è completo di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica. Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: scale, ingressi - androni - pianerottoli e corte esterna, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.

L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio, n.3 camere da letto, balconi. E' dotato inoltre di soffitta posta al piano quinto dell'edificio cui si accede tramite scala condominiale.

Presenta ristrette zone localizzate di condensa su soffitto.

C.3) Garage Auto - Via Dante Alighieri 10

Il Bene in oggetto, allo stato attuale, si trova in condizioni decenti, non sono presenti situazioni di infiltrazione, dotato di porta in legno.

D) Descrizione Immobili

D.1) Dati catastali

Leu unità immobiliari, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Numana, come di seguito riportato:

- omissis

Dati identificativi e classamento:

Comune di Chiaravalle (C615) Catasto Fabbricati

N°	FGL	Part.	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Cons.	Rendita	Indirizzo	Cons. Catastale
	9	214	35		A/2	3	5 vani	387,34 euro	Via Dante Alighieri 10 piano 4 e 5	78 mq Escluse aree scoperte: 76 mq
	9	214	40		C/6	5	11 mq	17,04	Via Dante Alighieri 10 piano 4 e 5	11 mq

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

D.2) Confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta inserita all'interno della particella 216 dunque quest'ultima risulta confinare in circondario:

- a Sud - Est: **altra proprietà;**

- a Sud: **vano scala comune;**

D.3) Ubicazione e descrizione generale della zona

La zona in cui ricade l'immobile è una zona centrale a pochi minuti dal centro di Chiaravalle. Trattasi di una zona prettamente residenziale dotata di molti servizi pubblici quali Scuole per l'infanzia e elementari, Chiese, Stadio Comunale, Farmacie e molto altro.

Nell'intorno dell'edificio sono presenti prevalentemente edifici. A 600 metri dall'immobile si trovano lo stadio e il circolo tennis. A circa 4,0 km a Ovest sorge una zona industriale/artigianale. La litoranea dista circa 600 m a Est dell'immobile. La zona ha un buon collegamento con la SP1 e con la E55 (autostrada adriatica).

L'edificio nel complesso ha una buona visibilità e ariosità, le distanze tra i fabbricati adiacenti risulta essere proporzionata.

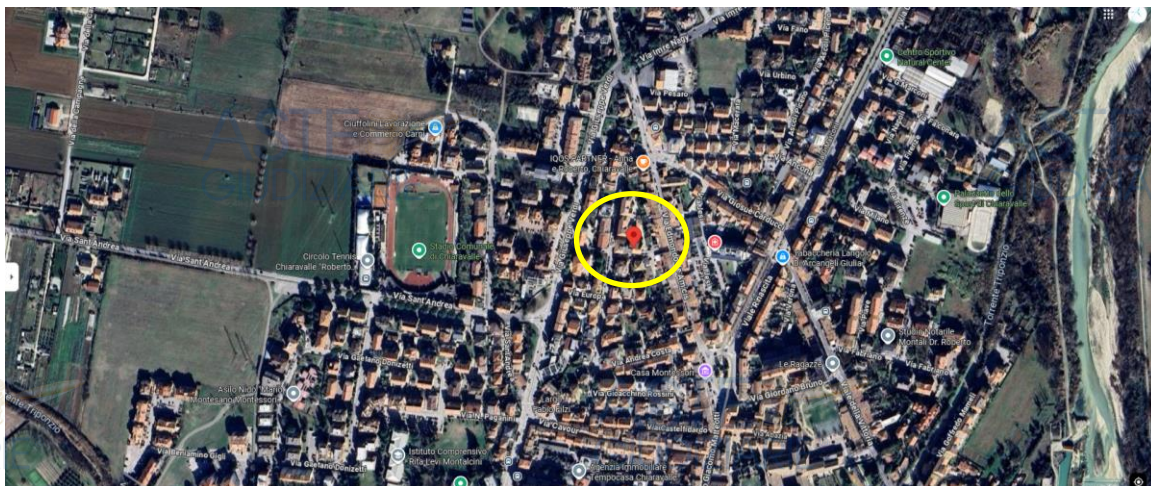


Fig. 1 Individuazione aerea dell'edificio



Fig. 2 Vista esterna dell'Edificio – Via D. Alighieri, 10 – Chiaravalle (AN)





Fig. 3 Vista ingresso dal pianerottolo condominiale.



Fig. 4 Vista 1 Cucina abitabile



Fig. 5 Vista 2 cucina abitabile



Fig. 6 Vista balcone uscita cucina





Fig. 7 Vista ripostiglio



Fig. 8 Vista Camera 1



Fig. 9 Vista Camera 2



Fig. 10 Vista Camera 3





Fig. 11 Vista Balcone uscita camere





Fig. 12 Vista bagno



Fig. 13 Vista garage



D.4) Altre informazioni generali immobile

L'altezza netta interna dell'appartamento è di circa 2,70 m.

L'appartamento non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno, in alcune zone ristrette presenta situazioni di condensa naturale.

A seguito del rilievo effettuato l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembrano essere in buono stato e non presentano particolari segnali di problematiche tecniche.

Né la soffitta né il garage presentano segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno.

E) Determinazione valore di mercato

Lo Scrivente procede con la determinazione del più probabile prezzo di mercato degli immobili posti a procedura e ha tenuto in considerazione diverse valutazioni di stima di fabbricati.

Alla luce del fatto che gli immobili sono situati in un contesto urbanistico con elevata presenza di servizi, considerando: 1) che l'edificio cui ospita gli immobili in discorso risulta essere in buone condizioni, 2) che le attuali valutazioni di mercato nella zona sono soddisfacenti, lo Scrivente ritiene congruo un valore di mercato di euro 1.500,00 al metro quadro lordo per l'appartamento, euro 700,00 al metro quadro lordo per il garage auto, euro 500,00 per la soffitta.

Calcolando:

Appartamento 92 mq lordi coperti x 1.500,00 = 138.000,00 euro

Balconi 8 mq lordi x 0,35 x 1.500,00 = 4.200,00 euro

Soffitta 25 mq lordi coperti x 1.000,00 = 25.000,00

Garage Auto 13 mq lordi coperti x 700,00 = 9.100,00

E.1) Stima Finale

Lo Scrivente procede con la determinazione dei parametri al fine di determinare il valore da porre a base d'asta:

- 1) Riduzione del valore del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- 2) Eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e quota condominiale non versata per l'installazione dell'ascensore, stimata in totale euro 13.000,00;
- 3) Difformità urbanistica localizzata nella zona cucina a seguito di demolizione di un semplice tramezzo, e ripostiglio. Sanabilità con semplice pratica in CILA in Sanatoria e aggiornamento catastale euro 2.000,00.

Appartamento + Soffitta = 138.000,00 + 4.200,00 + 25.000,00 = 167.200,00 euro

VALORE a Base d'asta ----- 129.370,00 euro

Considerando i punti 1) + 2) + 3)

Garage Auto = 9.100,00 euro

Valore a Base d'asta ----- 7.735,00 euro

Considerando i punti 1)

Il Sottoscritto conferma che non sussistono ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie deliberate dal condominio nel brevissimo periodo mentre per quanto riguarda l'installazione dell'ascensore è obbligatorio il pagamento della quota in quanto trattasi di bene comune condominiale.

VALORE a BASE d'ASTA 137.105,00 euro

F) Contratti di affitto in essere

Lo scrivente dopo accertamenti presso l'agenzia delle entrate conferma che sussiste un contratto di affitto attualmente registrato per il bene in oggetto.

G) Vincoli e Oneri**G.1) Vincoli ed oneri giuridici - acquirente**

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

b) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

c) Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

d) Altre limitazioni d'uso: non estrapolate

G.2) Vincoli ed oneri giuridici - procedura**Iscrizioni:**

*Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bortoluzzi Vittorio del 20 settembre 2004 repertorio n. 161183/13318 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 8 agosto 2024 al numero generale 17733 e al numero particolare 2466 a favore di Banca Toscana S.p.a. con sede in Firenze C.F. 05272250480, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 30 anni, a carico di ***** nato in ***** in data ***** 1975 C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ***** nata in ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 9 Particella 214 Subalterno 35, NCEU Foglio 9 Particella 214 Subalterno 40.*

Pignoramenti:

*Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. C. D'appello Di Ancona del 3 giugno 2025 repertorio n. 2130 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 5 giugno 2025 al numero generale 12076 e al numero particolare 8554 a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Siena Npl 2018 S.r.l. Via Curtatone N.3 Roma, a carico di ***** nata in ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ***** nato in ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni*

H) Regolarità urbanistiche generali

Licenza Edilizia n.1708/1968. (All.2)

Abitabilità n.1744 del 13/11/1969. (All.2)

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza conferma che l'Appartamento possiede difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni.

La Planimetria disponibile nel fascicolo dell'Ufficio tecnico comunale, relativamente alla Licenza Edilizia, risulta essere difforme sia confrontandola con la planimetria catastale sia allo stato attuale. Le difformità sono facilmente sanabili con apposita CILA in Sanatoria.

Per quanto concerne invece il garage auto, attualmente risulta strutturato con muratura chiusa su tre lati, copertura e porta d'ingresso atto a costituirne un garage o deposito.

Dallo studio del fascicolo presente al Comune di Chiaravalle non risultano esserci progetti o cubature inerenti, probabilmente sono andati perduti. Ad ogni modo risulta doveroso segnalare una DIA 105/2005 di ristrutturazione inerenti gli attuali garage, tra cui quello di pertinenza dell'appartamento, regolarmente approvata.

I) Regolarità Catastali

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza conferma che l'Appartamento risulta regolarmente accatastato (Allegati).

La planimetria dell'appartamento risulta, a seguito del sopralluogo effettuato, non conforme alla realtà dei fatti in quanto è stato demolito un tramezzo interno in cucina. Si rende necessaria la presentazione della pratica CILA in Sanatoria e l'aggiornamento catastale.

L) Eventuali Difformità

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza e sopralluogo conferma che sussistono difformità urbanistiche dovuti alla demolizione di un tramezzo interno in cucina. Si rende necessaria la presentazione della pratica CILA in Sanatoria e l'aggiornamento catastale.

M) Frazionamento del bene

Lo Scrivente conferma che non è possibile frazionare l'immobile in questione.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il Perito Stimatore

Ing. Stefano Romanciuc