

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casarola Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1.....	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	27



All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Geom. Casarola Rosanna, con studio in Via Olof Palme, 30 - 60033 - Chiaravalle (AN), email rosanna.casarola@libero.it; rcasarola@gmail.com, PEC rosanna.casarola@geopec.it, Tel. 329 22 37 224, Fax 071 74 50 731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2025 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 Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1° (Coord. Geografiche: 43.58494,13.35854)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1 (Coord. Geografiche: 43.584811, 13.358667)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Appartamento realizzato all'interno di un complesso immobiliare con accesso pedonale direttamente dalla strada pubblica e attraverso una scala esterna si accede all'area a giardino esclusivo con percorsi esterni.

Al piano terra l'appartamento ha la zona soggiorno, mentre al piano primo, attraverso una scala interna in cemento armato si accede alla zona notte con due camere ed un ulteriore bagno. Esternamente un ampio balcone è posto sul lato esterno verso valle.

La proprietà ha un garage (bene 2) a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'accesso all'abitazione è indipendente e si raggiunge attraverso le rampe carrabili e l'area esterna con marciapiede e parcheggio pubblico.

L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale del quale segue l'andamento altimetrico lasciando la vista panoramica sulla vallata.

L'edificio oggetto di stima è posto nelle immediate vicinanze della strada pubblica da cui è separata per la presenza dell'area a giardino e dell'area a parcheggio pubblico.

La strada pubblica collega l'abitato di Camerata Picena dalla frazione Grancetta di Chiaravalle alla quale è posta in prossimità. La lottizzazione rientra nell'area nominata La Montanina mentre il complesso immobiliare ha denominazione "La Quiete".

L'edificio dista circa 1,00 km dal centro di Camerata Picena, e 2,5 km dal casello autostradale Ancona Nord o alla S.S. 76 arteria principale di collegamento dei principali centri della Vallesina ad Ancona.

La città di Camerata Picena oltre a svilupparsi nella zona del centro storico ha anche un'ampia area industriale/artigianale nella zona definita Piane di Camerata alla quale dista 2,8 km.

Le farmacie sono dislocate sia nella frazione di Grancetta che a Camerata Picena e a poca distanza vi sono i centri urbani di Agugliano, Poverigi, Chiaravalle, Jesi.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Il presente bene è un garage a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre.

L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale che segue l'andamento altimetrico ed il garage ricade all'interno degli edifici "C D E" ed è completamente interrato.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** avvenuta in data 16/12/2023 è stata nominata la curatela come sopra indicata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito del decesso del signor **** Omissis **** avvenuta in data 16/12/2023 è stata nominata la curatela come sopra indicata.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

L'immobile è dotato di giardino privato che confina a nord con il parcheggio pubblico e la strada pubblica denominata Via Collodi.

A destra confina con il BCNC 3/432/2 (percorso ai parcheggi e alle proprietà private) con distacco dagli

immobili di proprietà dei signori **** Omissis ****.

A valle confina con un'area urbana 3/391/18 e con la proprietà dei signori **** Omissis **** realizzata nell'edificio "C" dello stesso complesso immobiliare.

A sinistra confina con l'unità immobiliare cielo/terra "B" realizzato con la costruzione oggetto di vendita di proprietà dei signori **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

L'immobile interamente interrato confina con lo spazio di manovra per l'accesso alla proprietà identificato al foglio 3 particella 391 subalterno 12 BCNC a tutti i subalterni al mappale 347 e 391

A sinistra confina con il garage identificato al foglio 3 particella 391 sub 2 di proprietà **** Omissis ****

A destra confina con la parte interrata dell'appartamento identificato al foglio 3 particella 391 sub 27 di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	29,72 mq	46,27 mq	1,00	46,27 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	33,88 mq	57,90 mq	1,00	57,90 mq	2,70 m	PRIMO
Balcone scoperto	13,29 mq	13,29 mq	0,25	3,32 mq	0,00 m	PRIMO
Giardino	169,93 mq	169,93 mq	0,18	30,59 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				138,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,08 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento per conformazione ed ingresso non ha spazi comuni a parte il vano dei contatori posto nell'immediate vicinanze dell'ingresso.

I percorsi scoperti e coperti sono censiti come BCNC a tutti i subalterni che ricadono sulle due porzioni di lotto edificati nell'elaborato foglio 3 particella 347 e foglio 3 particella 391 e sono stati calcolati nell'incidenza condominiale del garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Autorimessa	22,09 mq	24,47 mq	1,00	24,47 mq	2,97 m	-1
Totale superficie convenzionale:				24,47 mq		
Incidenza condominiale:				85,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,27 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale insiste nel percorso carrabile al garage ed esso è composto da rampe di accesso e aree di manovra scoperte e coperte che sono condivise con le altre proprietà del complesso residenziale.

I percorsi scoperti e coperti sono censiti come BCNC a tutti i subalterni che ricadono sulle due porzioni di lotto edificati nell'elaborato foglio 3 particella 347 e particella 391.

Per conformazione del terreno e dei fabbricati edificati ci sono rampe con pendenza di poco inferiore del 20%.

La prima rampa foglio 3 particella 347 sub 10 è comune a tutti i garage e segue l'andamento del terreno fino a raggiungere e servire l'ultimo garage posto a servizio dell'immobile denominato "F".

A metà percorso si dirama sulla destra e crea lo spazio di accesso e di manovra a servizio degli 11 garage del complesso che ricadono all'interno degli edifici denominati "C D E". L'area coperta all'interno del mappale 391 ha come identificativo il foglio 3 particella 391 sub 12 e anch'esso risulta comune a tutti i garage.

Pertanto complessivamente tutti i percorsi e gli spazi di manovra vanno ad incidere unitariamente su tutti i garage.

La superficie complessiva totale si aggira sui 255 mq complessivi con un riparto unitario di circa 21 mq a garage di cui si indica nella presente l'incidenza condominiale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 27/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 270-271-274
Dal 27/09/1999 al 30/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 368, Sub. 3-5 Categoria F3
Dal 30/05/2001 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 368, Sub. 7-9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19
Dal 09/11/2005 al 27/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 368, Sub. 7-9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19

I terreni vengono acquistati a seguito della lottizzazione "La Montanina" unendo i lotti n. 17 e n. 18 (fg 3 part. 275-78-274-271 e 270) si procede alla costruzione del complesso immobiliare denominato "La Quietè". Il nominativo della società **** Omissis **** resta intestataria per tutta la durata della costruzione che vende l'appartamento direttamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1999 al 08/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 270-368 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1184 Reddito dominicale € 3,36 Reddito agrario € 4,89
Dal 08/05/2001 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 391, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 30,37 Piano -1
Dal 09/11/2005 al 27/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 391, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 30,37 Piano -1

I terreni vengono acquistati a seguito della lottizzazione "La Montanina" unendo i lotti n. 17 e n. 18 (fg 3 part. 275-78-274-271 e 270) si procede alla costruzione del complesso immobiliare denominato "La Quietè". Il nominativo della società **** Omissis **** resta intestataria per tutta la durata della costruzione che vende il garage.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	368	7-9		A2	2	6,5 vani	118 mq	453,19 €	Terra / 1°	

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	391	3		C6	1		21 mq	30,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

L'appartamento e tutto il complesso edilizio è di buone caratteristiche architettoniche, ma mostra purtroppo una mancata realizzazione delle opere con cura e a perfetta regola d'arte tanto da evidenziare a poco più di 20 anni dalla consegna delle opere difetti importanti quali lesioni, ammaloramenti delle strutture, intonaci e architravi con distacchi significativi.

Gli intonaci interni sono presenti nella porzione di edificio lato strada che contiene la parete delle finestre dei bagni e dei ripostigli e sono in continuità con l'edificio adiacente. La porzione è minima, ma i difetti per distacco di intonaci, per lesioni sulle strutture e sugli architravi ne richiedono a breve un intervento di manutenzione.

Le pareti realizzate con mattoni faccia a vista sono nel complesso buone, anche se evidenziano l'orditura della struttura e probabilmente in alcune zone sarebbe opportuno intervenire per stuccare i corsi tra i mattoni ed effettuare un intervento impermeabilizzante così da ridurre anche gli effetti dei ponti termici presenti internamente.

La soletta del balcone del piano primo presenta invece notevoli criticità ed è necessario intervenire per rimuovere gli effetti della carbonatazione del ferro di armatura e procedere con la ricostruzione della soletta e dei bordi perimetrali che risultano gravemente sconnessi. Il fenomeno non è presente con lo stesso grado di deterioramento su tutta la superficie ma sarebbe opportuno intervenire in modo da evitare anche danni futuri e probabilmente la causa va ricercata in una non corretta impermeabilizzazione superiore dello sporto.

Internamente tutte le stanze ed in particolare gli spigoli dei soffitti e delle pareti presentano la presenza di muffe e di ammaloramenti che hanno necessità di essere revisionati in modo unitario e significativo. A parere della scrivente la presenza di lesioni e dei ponti termici non saranno risolvibili con semplice ripristino e tinteggiatura, ma sarà necessario intervenire anche per rimuovere e contenere la ripresentazione del problema nell'immediato futuro.

Le pareti del giardino e i pavimenti esterni in cotto necessitano anch'essi di una manutenzione per rimuovere le muffe e contenere il fenomeno dell'umidità che si presenta in prossimità della base di tutto il perimetro dei percorsi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Il garage è in buone condizioni e viene utilizzato come deposito da parte della proprietà per attrezzature e materiali essendo l'abitazione principale priva di soffitta o cantina.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

L'appartamento è della tipologia cielo terra ed ha una parete confinante con altro immobile della stessa tipologia.

Non ha parti comuni, essendo posizionato a ridosso della strada di Via Collodi, si accede alla proprietà direttamente dalla strada senza per questo necessitare di percorsi e camminamenti.

La proprietà ha un piccolo giardino che rimane leggermente inferiore alla quota del parcheggio pubblico dal quale è separato per la presenza di un muro di contenimento della quota e diversi muretti interni alla proprietà permettono il terrazzamento a due livelli del giardino che viene collegato per mezzo della scala di accesso.

I contatori sono presenti all'interno del vano posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso all'appartamento.

Il valore dei millesimi dell'appartamento sulle parti Comuni Tabella A ammontano a 75,785/1000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

I garage presenti nel complesso immobiliare sono raggiungibili attraverso la presenza di rampe esterne e parti comuni coperte per le manovre.

Vi è una rampa della larghezza di cm 360 circa con pendenze elevate che permettono l'accesso ad una prima zona in cui sono posizionati 11 dei 12 garage, mentre proseguendo si arriva ad un ulteriore ampio garage a servizio dell'ultimo edificio del complesso "F".

Alla prima rampa sulla sinistra si scende ulteriormente di quota e si raggiungono gli spazi di manovra per i primi tre garage e in fondo lo spazio coperto per i restanti garage che ricadono nei tre complessi abitativi edifici "C D E".

I millesimi del garage per la tabella A (spese generali) ammontano a 8,815/1000.

I millesimi del garage per la tabella C (percorso carrabile) ammonta a 87,884/1000.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

L'edificio oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato denominato "B", mentre il garage ricade all'interno dell'area dei fabbricati "C D E".

Tutti gli edifici hanno fondazioni su pali per la presenza di elevata pendenza del crinale e le pareti principali dei fabbricati non mostrano attualmente lesioni, a parte quelle evidenziate per una non corretta realizzazione sulle

zone intonacate. L'appartamento si sviluppa nell'area più a nord della lottizzazione e mostra la parete principale del soggiorno e delle scale su tale esposizione.

Il resto del soggiorno, la cucina e le camere hanno finestratura a sud.

Le strutture sono in cemento armato in pilastri e travi con solai in laterocemento. Le facciate esterne principalmente sono state eseguite con fodera esterna in mattoni faccia a vista, solo due piccole pareti sono state eseguite con pareti in muratura e successiva intonacatura esterna.

Una piccola porzione del bagno al piano primo ha altezza inferiore a ml 2.70 con una falda di modeste dimensioni completata con manto di copertura in tegole. La parete con mattoni a vista prosegue poi ad una altezza superiore e contiene parte della falda di copertura di piccole dimensioni rivolta verso la strada e nasconde parzialmente il colmo della falda rivolta verso valle che è invece più ampia, ma dotata comunque di una pendenza leggera che ne conferisce un prospetto molto moderno.

Gli infissi sono in legno e tutte le finestre e porte finestre sono dotate di sportelloni che purtroppo non versano in buono stato ma necessitano di una manutenzione per poterne garantire una buona durata nel tempo. Le finestre sempre in legno sono nella tipologia con doppio vetro Climalit1 01 della ditta Saint Gobain. Le maniglie sono color oro. Il portone ha fodera esterna in legno gravemente rovinata per effetto del sole e del freddo.

Esternamente i percorsi sono in mattonelle di cotto. I marciapiedi esterni all'edificio sono in mattonelle di gres delle dimensioni di cm. 15*15 con bordo esterno in marmo coordinato spessore cm. 3.

I pavimenti interni dell'appartamento sono in monocottura delle dimensioni di cm 34*34 con battiscopa coordinato, i gradini della scala interna sono rivestiti dello stesso materiale sia per formare la pedata con bordatura antiscivolo che per l'alzata. Nelle pedate sono stati montati anche i battiscopa coordinati. La zona notte ha la stessa pavimentazione e gli stessi battiscopa usati al piano terra.

I bagni invece sono realizzati con mattonelle diverse. In particolare il pavimento del bagno al piano terra è delle dimensioni di cm. 20*20 gres verde che richiamano lo stesso materiale ma di colore chiaro (4 file) e successivamente la presenza di un listello interrompe il disegno verticale con una fila di colore verde e altrettante file di colore chiaro. Anche il pavimento e il rivestimento del bagno al piano primo è realizzato sempre con mattonelle in gres 20*20 ma sulla tonalità del beige e l'altezza complessiva del rivestimento è di cm. 208 data dalla presenza di 4 file scure, un torelo 5 file chiare, un listello e una fila chiara a chiusura.

Il bagno al piano terra è dotato di lavello, water, bidet e doccia con box in plexiglass con anta unica. La doccia ha dimensioni 80*90. Nel bagno è presente anche l'attacco per la lavatrice. Al piano primo il bagno è dotato di lavello, water, bidet e vasca. Entrambi i bagni hanno cassetta a incasso geberit e la rubinetteria è nella tipologia miscelatore.

Nel bagno al piano primo è posizionata la caldaia a servizio dell'appartamento che è dotata di termosifoni.

Gli infissi interni sono porte in tamburato color legno. La cucina è dotata di una porta a pacchetto in plastica.

Il balcone al piano primo ha una ringhiera metallica a disegno semplice dell'altezza di cm 108 dal pavimento.

Le mattonelle del pavimento sono in gres del formato di cm 15*30 e sono coronate esternamente da una soglia in marmo di Trani dello spessore di cm. 3 che richiama le soglie esterne delle finestre/portefinestre.

Le recinzioni esterne nei lati rivolti verso le altre proprietà del complesso immobiliare e quello a confine sono in rete metallica, mentre la recinzione sul parcheggio pubblico è dotata di ringhiera metallica con barre verticali che richiama lo stesso disegno del cancello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Gli edifici in cui ricadono i garage sono completamente interrati e dotati di muri di sostegno in cemento armato su fondazioni in pali.

Le opere attualmente non presentano gravi problemi di infiltrazione, ma mostrano evidente presenza di umidità ascendente nelle pareti divisorie della zona comune.

Le rampe sono in cemento e realizzate per permettere la percorrenza delle vetture con scanalature per il deflusso dell'acqua e vi sono idonee canalette di raccolta.

Gli spazi coperti sono pavimentati, privi di battiscopa, intonacati e tinteggiati.

Il garage per la presenza di attrezzatura non rendono visibili le parti inferiori delle murature.
Il pavimento interno è in gres delle dimensioni di cm 33*33. Non vi è battiscopa interno.
Il garage è dotato di impianto elettrico con prese e accensioni con tubazioni a vista.
La basculante è in alluminio e dotato di serratura yale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Il garage attualmente viene utilizzato dal debitore come deposito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

L'immobile attualmente viene utilizzato con materiale e attrezzature del comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2005 al 27/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POLIMENI GAETANO	09/11/2005	137367	3792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	11/11/2005	27671	15479
		Registrazione			
Dal 09/11/2005 al 27/12/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	POLIMENI GAETANO	09/11/2005	137367	3792
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ANCONA	11/11/2005	27671	15479
	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 QUOTA 1/2 INTESTATA A **** Omissis **** A SEGUITO DEL DECESSO DEL 06/12/2023 E' INTESTATA ALLA CURATELA DELLA EREDITA' GIACENTE DI **** Omissis **** CF **** Omissis **** in persona del Curatore **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2005 al 27/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POLIMENI GAETANO	09/11/2005	137367	3792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	11/11/2005	27671	15479
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2005 al 27/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POLIMENI GAETANO	09/11/2005	137367	3792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		ANCONA	11/11/2005	27671	15479
		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 QUOTA 1/2 INTESTATA A **** Omissis **** A SEGUITO DEL DECESSO DEL 06/12/2023 E' INTESTATA ALLA CURATELA DELLA EREDITA' GIACENTE DI **** Omissis **** CF **** Omissis **** in persona del Curatore **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Ancona il 23/01/2008
 Reg. gen. 1868 - Reg. part. 276
 Importo: € 195.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Percentuale interessi: 5,70 %
 Rogante: POLIMENI GAETANO
 Data: 21/01/2008
 N° repertorio: 140754
 N° raccolta: 4324

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 03/06/2025

Reg. gen. 11824 - Reg. part. 8384

Quota: 167041,39

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

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

Oneri di cancellazione

L'importo complessivo ricade su entrambi gli immobili oggetto della perizia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Ancona il 23/01/2008

Reg. gen. 1868 - Reg. part. 276

Importo: € 195.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: POLIMENI GAETANO

Data: 21/01/2008

N° repertorio: 140754

N° raccolta: 4324

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 03/06/2025

Reg. gen. 11824 - Reg. part. 8384

Quota: 167041,39

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

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

Oneri di cancellazione

L'importo complessivo ricade su entrambi gli immobili oggetto della perizia

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Il complesso immobiliare è stato realizzato su area classificata dal P.R.G. E.c 1.

Indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq con volume entro il massimo consentito dalla edificabilità dei due lotti identificati al n. 17 e 18 per mq 3150 complessivi.

Il complesso ha parcheggi pubblici per 158,20 mq e parcheggi privati per 521,50 mq. Le aree a verde sono i piccoli giardini privati ricompresi all'interno delle aree in cui è stato diviso tutto il complesso per la realizzazione dei 12 appartamenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Il complesso immobiliare è stato realizzato su area classificata dal P.R.G. E.c 1.

Indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq con volume entro il massimo consentito dalla edificabilità dei due lotti identificati al n. 17 e 18 per mq 3150 complessivi.

Il complesso ha parcheggi pubblici per 158,20 mq e parcheggi privati per 521,50 mq. Le aree a verde sono i piccoli giardini privati ricompresi all'interno delle aree in cui è stato diviso tutto il complesso per la realizzazione dei 12 appartamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in base alla Conc. Ed. 8/97 prot. n. 512/97 prat. n. 12/97 del intestata alla società **** Omissis ****.

Successivamente si è presentata variante prat. n. 111/97 prot. 4785/97 intestata alla società **** Omissis ****.

Nell'anno 2000 si è chiesta una proroga per il completamento delle opere a cui ha fatto seguito il P.C. n. 20/2003 prat. n. 16/2001 prot. 347/2003 intestata alla società **** Omissis ****.

Successivamente la società **** Omissis **** proprietaria dell'area ha presentato fine lavori e dichiarato l'abitabilità degli immobili presentando al Comune di Camerata Picena le dichiarazioni e la documentazione necessaria ai sensi di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in base alla Conc. Ed. 8/97 prot. n. 512/97 prat. n. 12/97 del intestata alla società **** Omissis ****.

Successivamente si è presentata variante prat. n. 111/97 prot. 4785/97 intestata alla società **** Omissis ****. Nell'anno 2000 si è chiesta una proroga per il completamento delle opere a cui ha fatto seguito il P.C. n. 20/2003 prat. n. 16/2001 prot. 347/2003 intestata alla società **** Omissis ****.

Successivamente i proprietari e il curatore fallimentare della società **** Omissis **** hanno presentato fine lavori e dichiarato l'abitabilità degli immobili presentando al Comune di Camerata Picena le dichiarazioni e la documentazione necessaria ai sensi di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'immobile è corrispondente allo stato autorizzativo. L'altezza interna è di cm 297 e rientra nella tolleranza rispetto ai 300 cm dichiarati nel progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.024,83

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.754,77

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore nominato è **** Omissis **** con studio in Chiaravalle. L'amministratrice contattata ha comunicato l'esistenza di una Es. Mob. n. 2189/2023 estinta alla data del 05/02/2024 presso il Tribunale di Ancona per il credito vantato dal Condominio Residence La Quietè di Camerata Picena per l'importo di € 6.386,88 oltre le spese legali e l'imposta di liquidazione del Decreto ingiuntivo n. 42472023 del Tribunale di Ancona.

Nell'udienza che definisce estinta la procedura di es. mob. venivano riportati i termini dei pagamenti degli importi dovuti dal Signor **** Omissis ****.

Dal momento che lo stesso credito risulta ancora in esercizio contabile si ritiene che la cifra dovuta all'importo del credito vantato dal Condominio non sia stata in alcun modo versata.

L'importo delle spese viene caricato complessivamente nell'appartamento avendo un totale non distinto tra appartamento e garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore nominato è **** Omissis **** con studio in Chiaravalle.

L'importo dei costi condominiali è stato tutto inserito nell'immobile destinato ad appartamento in quanto non distinti tra appartamento e garage ma comunicati in modo unitario per proprietà.

Si fa presente che qualora si procedesse ad una vendita distinta il costo delle spese condominiali generali hanno una incidenza di circa 1/10 del totale.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°

Appartamento realizzato all'interno di un complesso immobiliare con accesso pedonale direttamente dalla strada pubblica e attraverso una scala esterna si accede all'area a giardino esclusivo con percorsi esterni. Al piano terra l'appartamento ha la zona soggiorno, mentre al piano primo, attraverso una scala interna in cemento armato si accede alla zona notte con due camere ed un ulteriore bagno. Esternamente un ampio balcone è posto sul lato esterno verso valle. La proprietà ha un garage (bene 2) a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'accesso all'abitazione è indipendente e si raggiunge attraverso le rampe carrabili e l'area esterna con marciapiede e parcheggio pubblico. L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale del quale segue l'andamento altimetrico lasciando la vista panoramica sulla vallata. L'edificio oggetto di stima è posto nelle immediate vicinanze della strada pubblica da cui è separata per la presenza dell'area a giardino e dell'area a parcheggio pubblico. La strada pubblica collega l'abitato di Camerata Picena dalla frazione Grancetta di Chiaravalle alla quale è posta in prossimità. La lottizzazione rientra nell'area nominata La Montanina mentre il complesso immobiliare ha denominazione "La Quiete". L'edificio dista circa 1,00 km dal centro di Camerata Picena, e 2,5 km dal casello autostradale Ancona Nord o alla S.S. 76 arteria principale di collegamento dei principali centri della Vallesina ad Ancona. La città di Camerata Picena oltre a svilupparsi nella zona del centro storico ha anche un'ampia area industriale/artigianale nella zona definita Piane di Camerata alla quale dista 2,8 km. Le farmacie sono dislocate sia nella frazione di Grancetta che a Camerata Picena e a poca distanza vi sono i centri urbani di Agugliano, Polverigi, Chiaravalle, Jesi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 368, Sub. 7-9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 144.984,00

Nel conteggio il valore unitario tiene conto di immobili simili venduti e in vendita al momento della redazione della stima.

Si tiene inoltre conto anche degli importi relativi alla manutenzione ordinaria delle pareti interne che presentano gli effetti di una mancata esecuzione di opere a perfetta regola d'arte tanto che la struttura portante del fabbricato mostra in modo ampio e significativo gli effetti di una non corretta gestione dei ponti termici.

Sarà per questo necessario eseguire un trattamento per funghi e muffe ed eseguire isolamenti interni a basso spessore e/o tinte specifiche per eliminare il difetto presente su gran parte del fabbricato.

Sarà necessario inoltre presentare una sanatoria per diversa distribuzione interna che rappresenti in modo conforme all'accatastamento il progetto presente in comune che non è stato correttamente aggiornato nelle piante di variante e di completamento delle opere. Il costo per la sanatoria comprensiva della sanzione e dei costi tecnici ammonta indicativamente a 3.000,00 €.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1

Il presente bene è un garage a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale che segue l'andamento altimetrico ed il garage ricade all'interno degli edifici "C D E" ed è completamente interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 391, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.108,00

Il prezzo unitario viene calcolato tenendo conto dell'incidenza condominiale dei percorsi comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°	138,08 mq	1.050,00 €/mq	€ 144.984,00	100,00%	€ 144.984,00
Bene N° 2 - Garage Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1	45,27 mq	400,00 €/mq	€ 18.108,00	100,00%	€ 18.108,00
Valore di stima:					€ 163.092,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Della proprietà si costituisce un unico lotto, nonostante di due immobili sono vendibili anche separatamente. Tale principio viene assunto in quanto si ritiene maggiormente commerciabili entrambi se venduti in modo unitario, attribuendo al complesso la possibilità eventualmente di effettuare la vendita del garage qualora non interessati ad entrambi gli immobili. Il garage eventualmente troverebbe commerciabilità solo nell'interesse di proprietari di altre unità immobiliari presenti all'interno della lottizzazione.

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 21/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Casarola Rosanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - N. 3 tavole grafiche stato di fatto e di progetto (Aggiornamento al 27/12/2025)

- ✓ N° 2 Foto - N 2 Relazioni fotografiche appartamento e garage (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - N 2 Visure appartamento e garage (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - N 3 Visure ipocatastali (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali appartamento e garage, elaborati planimetrici (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 7 Google maps - Estratto zona (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Conc. ed. originaria (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Conc. ed. variante (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Conc. ed. variante completamento (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità appartamento (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità garage (Aggiornamento al 27/12/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tavole grafiche di progetto-Relazioni-corrispondenza (Aggiornamento al 27/12/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°

Appartamento realizzato all'interno di un complesso immobiliare con accesso pedonale direttamente dalla strada pubblica e attraverso una scala esterna si accede all'area a giardino esclusivo con percorsi esterni. Al piano terra l'appartamento ha la zona soggiorno, mentre al piano primo, attraverso una scala interna in cemento armato si accede alla zona notte con due camere ed un ulteriore bagno. Esternamente un ampio balcone è posto sul lato esterno verso valle. La proprietà ha un garage (bene 2) a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'accesso all'abitazione è indipendente e si raggiunge attraverso le rampe carrabili e l'area esterna con marciapiede e parcheggio pubblico. L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale del quale segue l'andamento altimetrico lasciando la vista panoramica sulla vallata. L'edificio oggetto di stima è posto nelle immediate vicinanze della strada pubblica da cui è separata per la presenza dell'area a giardino e dell'area a parcheggio pubblico. La strada pubblica collega l'abitato di Camerata Picena dalla frazione Grancetta di Chiaravalle alla quale è posta in prossimità. La lottizzazione rientra nell'area nominata La Montanina mentre il complesso immobiliare ha denominazione "La Quiete". L'edificio dista circa 1,00 km dal centro di Camerata Picena, e 2,5 km dal casello autostradale Ancona Nord o alla S.S. 76 arteria principale di collegamento dei principali centri della Vallesina ad Ancona. La città di Camerata Picena oltre a svilupparsi nella zona del centro storico ha anche un'ampia area industriale/artigianale nella zona definita Piane di Camerata alla quale dista 2,8 km. Le farmacie sono dislocate sia nella frazione di Grancetta che a Camerata Picena e a poca distanza vi sono i centri urbani di Agugliano, Polverigi, Chiaravalle, Jesi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 368, Sub. 7-9, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare è stato realizzato su area classificata dal P.R.G. E.c 1. Indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq con volume entro il massimo consentito dalla edificabilità dei due lotti identificati al n. 17 e 18 per mq 3150 complessivi. Il complesso ha parcheggi pubblici per 158,20 mq e parcheggi privati per 521,50 mq. Le aree a verde sono i piccoli giardini privati ricompresi all'interno delle aree in cui è stato diviso tutto il complesso per la realizzazione dei 12 appartamenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1

Il presente bene è un garage a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale che segue l'andamento altimetrico ed il garage ricade all'interno degli edifici "C D E" ed è completamente interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 391, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare è stato realizzato su area classificata dal P.R.G. E.c 1. Indice di fabbricabilità pari a 1 mc/mq con volume entro il massimo consentito dalla edificabilità dei due lotti identificati al n. 17 e 18 per mq 3150 complessivi. Il complesso ha parcheggi pubblici per 158,20 mq e parcheggi privati per 521,50 mq. Le aree a verde sono i piccoli giardini privati ricompresi all'interno delle aree in cui è stato diviso tutto il complesso per la realizzazione dei 12 appartamenti.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10/a, edificio -, scala -, interno -, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 368, Sub. 7-9, Categoria A2	Superficie	138,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e tutto il complesso edilizio è di buone caratteristiche architettoniche, ma mostra purtroppo una mancata realizzazione delle opere con cura e a perfetta regola d'arte tanto da evidenziare a poco più di 20 anni dalla consegna delle opere difetti importanti quali lesioni, ammaloramenti delle strutture, intonaci e architravi con distacchi significativi. Gli intonaci interni sono presenti nella porzione di edificio lato strada che contiene la parete delle finestre dei bagni e dei ripostigli e sono in continuità con l'edificio adiacente. La porzione è minima, ma i difetti per distacco di intonaci, per lesioni sulle strutture e sugli architravi ne richiedono a breve un intervento di manutenzione. Le pareti realizzate con mattoni faccia a vista sono nel complesso buone, anche se evidenziano l'orditura della struttura e probabilmente in alcune zone sarebbe opportuno intervenire per stuccare i corsi tra i mattoni ed effettuare un intervento impermeabilizzante così da ridurre anche gli effetti dei ponti termici presenti internamente. La soletta del balcone del piano primo presenta invece notevoli criticità ed è necessario intervenire per rimuovere gli effetti della carbonatazione del ferro di armatura e procedere con la ricostruzione della soletta e dei bordi perimetrali che risultano gravemente sconnessi. Il fenomeno non è presente con lo stesso grado di deterioramento su tutta la superficie ma sarebbe opportuno intervenire in modo da evitare anche danni futuri e probabilmente la causa va ricercata in una non corretta impermeabilizzazione superiore dello sporto. Internamente tutte le stanze ed in particolare gli spigoli dei soffitti e delle pareti presentano la presenza di muffe e di ammaloramenti che hanno necessità di essere revisionati in modo unitario e significativo. A parere della scrivente la presenza di lesioni e dei ponti termici non saranno risolvibili con semplice ripristino e tinteggiatura, ma sarà necessario intervenire anche per rimuovere e contenere la ripresentazione del problema nell'immediato futuro. Le pareti del giardino e i pavimenti esterni in cotto necessitano anch'essi di una manutenzione per rimuovere le muffe e contenere il fenomeno dell'umidità che si presenta in prossimità della base di tutto il perimetro dei percorsi.		
Descrizione:	Appartamento realizzato all'interno di un complesso immobiliare con accesso pedonale direttamente dalla strada pubblica e attraverso una scala esterna si accede all'area a giardino esclusivo con percorsi esterni. Al piano terra l'appartamento ha la zona soggiorno, mentre al piano primo, attraverso una scala interna in cemento armato si accede alla zona notte con due camere ed un ulteriore bagno. Esternamente un ampio balcone è posto sul lato esterno verso valle. La proprietà ha un garage (bene 2) a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'accesso all'abitazione è indipendente e si raggiunge attraverso le rampe carrabili e l'area esterna con marciapiede e parcheggio pubblico. L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale del quale segue l'andamento altimetrico lasciando la vista panoramica sulla vallata. L'edificio oggetto di stima è posto nelle immediate vicinanze della strada pubblica da cui è separata per la presenza dell'area a giardino e dell'area a parcheggio pubblico. La strada pubblica collega l'abitato di Camerata Picena dalla frazione Grancetta di Chiaravalle alla quale è posta in prossimità. La lottizzazione rientra nell'area nominata La Montanina mentre il complesso immobiliare ha denominazione "La Quiete". L'edificio dista circa 1,00 km dal centro di Camerata Picena, e 2,5 km dal casello autostradale Ancona Nord o alla S.S. 76 arteria principale di collegamento dei principali centri della Vallesina ad Ancona. La città di Camerata Picena oltre a svilupparsi nella zona del centro storico ha anche un'ampia area industriale/artigianale nella zona definita Piane di Camerata alla quale dista 2,8 km. Le farmacie sono dislocate sia nella frazione di Grancetta che a Camerata Picena e a poca distanza vi sono i centri urbani di Agugliano, Polverigi, Chiaravalle, Jesi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage attualmente viene utilizzato dal debitore come deposito.		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Camerata Picena (AN) - Via Collodi n. 10, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 391, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	45,27 mq
Stato conservativo:	Il garage è in buone condizioni e viene utilizzato come deposito da parte della proprietà per attrezzature e materiali essendo l'abitazione principale priva di soffitta o cantina.		
Descrizione:	Il presente bene è un garage a cui si accede attraverso rampe esterne scoperte ed una area coperta per le manovre. L'edificio fa parte di un complesso di n. 6 edifici per complessivi 12 alloggi disposti sul crinale che segue l'andamento altimetrico ed il garage ricade all'interno degli edifici "C D E" ed è completamente interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente viene utilizzato con materiale e attrezzature del comproprietario.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10/A, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 23/01/2008
Reg. gen. 1868 - Reg. part. 276
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: POLIMENI GAETANO
Data: 21/01/2008
N° repertorio: 140754
N° raccolta: 4324

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 03/06/2025
Reg. gen. 11824 - Reg. part. 8384
Quota: 167041,39
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMERATA PICENA (AN) - VIA COLLODI N. 10, PIANO -1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Ancona il 23/01/2008
Reg. gen. 1868 - Reg. part. 276
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: POLIMENI GAETANO
Data: 21/01/2008
N° repertorio: 140754
N° raccolta: 4324

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 03/06/2025

Reg. gen. 11824 - Reg. part. 8384

Quota: 167041,39

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

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

