

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Girini Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 2	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Lotto 2	14

All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Girini Marina, con studio in Via San Marcello, 60 - 60035 - Jesi (AN), email marina.girini@libero.it, PEC marina.girini@ingpec.eu, Tel. 328 6666782, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4, piano 1+mansarda
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4, piano S1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4, piano S1

DESCRIZIONE

Garage ubicato al piano interrato di edificio residenziale sito in via Pascoli a Camerata Picena, frazione Piane, con accesso pedonale da vano scala condominiale e accesso carrabile da strada pubblica, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****.

Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento sito al piano primo+sottotetto, periziato a parte.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedere Relazione Notarile del Dott. Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Locale garage inserito nell'autorimessa condominiale, a contatto con altri locali garage laterali e con rampa/corridoio di manovra antistante.

Confini: mappali 355 sub 3, 14, 16

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli esecutati sono proprietari anche di un appartamento al piano primo+sottotetto, periziato a parte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/2005 al 10/05/2024	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 355, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 23,86 Piano interrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	355	15		C6	2	14	15 mq	23,86 €	interrato		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerata Picena si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, sono state acquisite la visura catastale e la planimetria, mentre le iscrizioni e le trascrizioni sono state acquisite così come riportato nella Relazione Notarile del Dott. Niccolò Tiecco.

PATTI

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono domande giudiziali;
- non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.);
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dai due figli maggiorenni della coppia **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il locale è dotato di solo impianto idrico e impianto elettrico, i quali sono in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico risultano depositate con la pratica di concessione edilizia.

Non sono visibili danni strutturali importanti. Il locale è privo di finiture.

La palazzina in cui il bene pignorato si inserisce è in buono stato manutentivo, conformemente agli altri immobili affacciantesi lungo la via.

PARTI COMUNI

Nella palazzina in esame (prima di due stralci di costruzione) sono attualmente presenti n 12 appartamenti con i relativi garages al piano interrato; altrettante unità sono presenti nell'altra palazzina a L costruita nel secondo stralcio di costruzione.

Il Condominio è attualmente amministrato dallo Studio Athena Srl di Chiaravalle, nella cui gestione sono inserite entrambe le palazzine.

Non risultano parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (scale, disimpegni, aree di manovra garage).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale ad uso garage, ubicato in area residenziale periferica nella città di Camerata Picena, in frazione Piane.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano interrato di una palazzina residenziale con struttura portante in ca. La palazzina, che si eleva a due piani fuori terra più un piano mansardato ed un piano interrato, si presenta in buono stato di manutenzione ed ospita 12 appartamenti e cantine/garages.

Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento al piano primo+mansardato, periziato a parte.

Non risultano parti comuni nel Condominio di cui fa parte il locale se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (scale, disimpegni, spazi di manovra).

Nel contesto urbano sono presenti esercizi commerciali e di pubblica utilità; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero

cemento; i paramenti esterni sono intonacati e parzialmente rivestiti con mattoni facciavista.

Il piano interrato è adibito a locali cantine e garage. Il collegamento tra i piani è permesso da scala interna condominiale; non è presente ascensore.

La palazzina si affaccia su corte privata accessibile dalla strada pubblica via Pascoli, in zona residenziale periferica.

L'accesso pedonale all'immobile pignorato è da vano scala interno della palazzina, mentre l'accesso carrabile è da rampa/corridoio di manovra che si affaccia su pubblica via.

Il garage è costituito da un unico vano di dimensioni 2.75x5.15m circa; l'altezza interna è di 2.55m

Le pareti ed il soffitto non sono intonacati; il pavimento è in ceramica.

Nel locale sono presenti il solo impianto elettrico e l'impianto idrico.

La porta di accesso al garage è di tipo basculante in lamiera; è presente una finestra-bocca di lupo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli esecutati Sigg.ri **** Omissis ****, nonché dai due figli maggiorenni della coppia **** Omissis ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/2003 al 02/09/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scoccianti Sergio	31/07/2003	291904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/08/2003	10302	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/2005 al 10/05/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scoccianti Sandro	02/09/2005	302531	48970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	03/09/2025	11717	
		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.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE

Iscritto a ANCONA il 23/06/2008
Reg. gen. 226608 - Reg. part. 226608
Importo: € 41.841,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.920,57
Data: 23/06/2008
N° repertorio: 226608

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a FALCONARA M.MA il 18/02/2014
Reg. gen. 297 - Reg. part. 297
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: BIONDI FEDERICO
Data: 13/02/2014
N° repertorio: 81049
N° raccolta: 22658

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO

Iscritto a ANCONA il 28/05/2015
Reg. gen. 1301 - Reg. part. 1301
Importo: € 67.416,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.708,31
Data: 27/05/2015
N° repertorio: 641
N° raccolta: 315

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAMERATA PICENA il 15/07/2019
Reg. gen. 2160 - Reg. part. 2160
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 3.095,07
Data: 26/10/2018
N° repertorio: 706
N° raccolta: 2018

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ANCONA il 02/05/2022
Reg. gen. 1465 - Reg. part. 1465
Importo: € 134.739,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 67.369,91

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 29/04/2022
N° repertorio: 2408
N° raccolta: 322

ASTE GIUDIZIARIE®

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE** derivante da IPOTECA

Iscritto a CONEGLIANO il 09/05/2024

Reg. gen. 6932 - Reg. part. 6932

Importo: € 0,00

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

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

Data: 11/04/2024

N° repertorio: 1613

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FALCONARA M.MA il 03/09/2025

Reg. gen. 5605 - Reg. part. 5605

Importo: € 200.000,00

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

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

Capitale: € 100.000,00

Rogante: SCOCCIANTI SANDRO

Data: 02/09/2025

N° repertorio: 302532

Note: - Annotazione di proroga del termine di scadenza di mutuo fondiario annotata il 07.07.2010 al n 2836 di formalità - Annotazione di modifica di mutuo fondiario annotata il 20.02.2024 al n 299 di formalità

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono pari a:

- cancellazione ipoteca volontaria: imposta di bollo € 35,00

- cancellazione ipoteca giudiziale: tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00 + imposta ipotecaria 0.5% della somma iscritta (imp. minima pari a € 200,00)

- cancellazione verbale di pignoramento: imposta ipotecaria € 200,00 + tassa ipotecaria € 59,00 + imposta di bollo € 35,00

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti del Sig. **** Omissis **** per la somma di 118.191,55 €, di cui 95.038,62 € per credito ipotecario, come da nota delle iscrizioni ipotecarie (- Reg.Part.1301 e R.G.8212 del 28/05/2015 - Reg.Part.1465 e R.G.10470 del 02/05/2022).

Atto di intervento

L'Agenzia delle entrate - Riscossione va creditrice nei confronti della Sig.ra **** Omissis **** per la somma di 5.218,71 €.

Atto di intervento

La società Athena srl, Gestione e Servizi Immobiliari, va creditrice nei confronti dei Sigg.ri **** Omissis **** della somma di €5.757,91 come da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del Giudice di Pace di Ancona n. 602/2024 - R.G. n. 893/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG 1995 approvazione delibera CP n 214 del 17.12.1997

Variante 2001 atto GP n 264 del 30.07.2002 approvazione delibera CC n 41 del 12.11.2002

Ambiti residenziali e/o produttivi indiretti UI6

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'Accesso agli Atti eseguito a giugno 2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerata Picena sono state acquisite le seguenti informazioni:

- Permesso di Costruire n 14 del 16.10.2003 (Pratica Edilizia n 65/2003)
- Deposito progetto strutturale 2103 del 2003, Relazione a Struttura Ultimata e Certificato di Collaudo Statico di luglio 2005
- Procedimento per la Certificazione dell'Agibilità n 3370 del 26.07.2005

Si allegano elaborati grafici relativi al progetto approvato.

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

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato in quanto sulle sezioni urbanistiche è indicata un'altezza del locale pari a 2.40 m, mentre in loco si riscontra un'altezza pari a 2.55 m così come riportato nella planimetria catastale. La reale altezza è pertanto comprovata dalla documentazione catastale, che fa fede, e si presume un mero mancato aggiornamento dei disegni urbanistici, non influente ai fini della commerciabilità dell'immobile.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Condominio Le Piane è attualmente amministrato dallo studio 'Athena S.r.l. Gestione Condomini' di Chiaravalle.

I millesimi condominiali delle proprietà esegutate (appartamento+garage) sono pari a 50,829.
L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) è pari a € 938,55.
L'importo delle spese straordinarie deliberate e scadute è pari a € 695,92.
Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni ammontano a € 1540,21.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4, piano S1
 Garage ubicato al piano interrato di edificio residenziale sito in via Pascoli a Camerata Picena, frazione Piane, con accesso pedonale da vano scala condominiale e accesso carrabile da strada pubblica, di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****. Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento sito al piano primo+sottotetto, periziato a parte.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 355, Sub. 15, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.050,00
 Come base di partenza sono stati assunti i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.
 Nel caso in esame, per box garage in buono stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 380,00 €/mq e 560,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore medio di 470,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 418,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare) in considerazione dello stato di manutenzione e della posizione geografica-economica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4, piano S1	15,00 mq	470,00 €/mq	€ 7.050,00	100,00%	€ 7.050,00
				Valore di stima:	€ 7.050,00

Valore di stima: € 7.050,00

Valore finale di stima: € 7.000,00

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

Jesi, li 12/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Girini Marina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - richiesta agibilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - elaborati grafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - avvisi di inizio operazioni peritali