

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mantovani Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16

Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.427,60	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 86.350,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato.....	26
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 10/06/2025, il sottoscritto Ing. Mantovani Roberto, con studio in Via Monte Vettore, 56 - 60100 - Ancona (AN), email robman105@hotmail.com, PEC roberto.mantovani@ingpec.eu, Tel. 333 3252424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato (Coord. Geografiche: 43.607441, 13.537201)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T (Coord. Geografiche: 43°36'44"N 13°31'55"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato

DESCRIZIONE

Garage sito al piano interrato ove sono presenti altri garage a servizio di civile abitazione. Realizzato negli anni 80 e accessibile tramite rampa e corridoio carrabile condominiale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

La documentazione catastale risulta integrale, la documentazione ex art.567 c.2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** deceduto, curatore dell'eredità giacente avv. **** Omissis **** del foro di Ancona

CONFINI

l'immobile confina a nord-est con altro garage, a sud-est con il corridoio di manovra per accesso garage condominiali, a sud-ovest e nord-ovest con altri spazi interrati condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	63,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,60 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1981 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. urbana, Fg. 19, Part. 49, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 63 Superficie catastale 61 mq Rendita € 507,57

Proprietario **** Omissis **** per esso deceduto il curatore dell'eredità giacente avv. **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	19	49	15	1	C6	4	63	61 mq	507,57 €		

Corrispondenza catastale

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

Proprietario **** Omissis **** per esso deceduto il curatore dell'eredità giacente avv. **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****

PRECISAZIONI

completa la documentazione ex art. 567 c.p.c.

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

la parte strutturale risulta in uno stato conservativo sufficiente e coerente con l'epoca di realizzazione. Alcune finiture debbono essere oggetto di manutenzione quali i pavimenti, la porta basculante di ingresso ed i pozzetti di ispezione dell'impianto fognario di scarico del palazzo. L'impianto elettrico presente è al momento non funzionante e privo dei corpi di illuminazione. L'immobile risulta ingombro di materiale eterogeneo, perlopiù materiale edile, che sarà rimosso.

PARTI COMUNI

l'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. Per accedere allo stesso è necessario percorrere una rampa ed un corridoio carrabile condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al primo piano sotto strada. Ha una altezza interna utile di 2,60 mt. La struttura portante è in cemento armato con struttura intelaiata a travi e pilastri e le pareti divisorie sono in muratura non portante intonacate e tinteggiate. il solaio di copertura è in laterocemento. Le strutture rimangono in un sufficiente stato di conservazione coerentemente con l'epoca di costruzione. Il pavimento è realizzato con mattonelle di cotto rossastro di piccolo taglio consuete per l'epoca di realizzazione. La porta di accesso è di tipo basculante in ferro di ampiezza di 3,00 mt. Non è presente l'impianto di riscaldamento trattandosi di garage, è invece presente l'impianto elettrico attualmente privo di certificato di conformità e non funzionante essendo al momento disalimentata la fornitura elettrica, non sono presenti i corpi illuminanti. All'interno del garage è presente un pozzetto ispezionabile della fognatura condominiale il quale deve essere sostituito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità dell'avv. **** Omissis **** quale curatore dell'eredità giacente del defunto **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1978	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Scoccianti	09/05/1978	39236	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/06/1978	7019	5137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/1978	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sandro Scoccianti	07/06/1978	40144/7022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/06/1978	7530	5496
		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 variata.

Situazione variata nel senso che il proprietario **** Omissis **** è deceduto ed intervenuto il curatore dell'eredità giacente avv. **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 05/07/1995
Reg. gen. 11051 - Reg. part. 1630
Importo: € 449.317,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 149.772,00
Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Scoccianti Sandro
Data: 05/07/1995
N° repertorio: 231904
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/03/2015
Reg. gen. 3600 - Reg. part. 592
Importo: € 449.317,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.772,00
Rogante: Scoccianti Sandro
Data: 16/03/2015
N° repertorio: 3600
N° raccolta: 592

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Ancona il 12/05/2025
Reg. gen. 9920 - Reg. part. 7052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - NTA PRG artt. 32 e 34 CPI18 CPI19 ZONA A TESSUTO OMOGENEO ZT13 ART.53

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è correttamente autorizzato secondo licenza edilizia n°78 del 29/03/1978 e successive varianti n°432/B del 19/01/1979; n°345/B del 09/11/1979 e ultima variante stato di fatto n°58/B del 11/04/1981.

ZONE "B" A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - art. 32 39-60

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo non emergono difformità rispetto all'ultima licenza edilizia autorizzata dal comune di Ancona e dalle planimetrie catastali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 280,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 372,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.186,44



Dovranno sostenersi spese condominiali in ragione dei millesimi di proprietà ed è presente un debito per spese condominiali relativo a passate annualità



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile si trova al piano primo di una palazzina realizzata negli anni '90. L'immobile, con destinazione ad ufficio, comprende un bagno cieco ed un soppalco per circa metà della superficie e una corte esclusiva ad uso pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sono ricomprese anche le parti comuni condominiali

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si segnala la costituzione di un fondo patrimoniale del 12/09/2006 num rep. 59715 Notaio **** Omissis **** con sede a Recanati trascritto il 03/10/2006 ai nn.25165/14742 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile di Ancona F.17 Part.743 sub6/9 contro **** Omissis ****

CONFINI

Il bene confina a nord ed est con area esterna pavimentata a marciapiede ad ovest con altra unità immobiliare a sud con locali comuni al condominio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	57,70 mq	62,90 mq	1	62,90 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				62,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la superficie netta è stata calcolata prendendo un coefficiente pari a 1 per la superficie soppalcata, poiché di altezza abitabile. Alla superficie esterna prospiciente l'immobile di circa 40 mq destinata a corte ma con uso pubblico non è stato attribuito un valore metrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1991 al 15/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 743, Sub. 6/9 Categoria A10
Dal 15/06/1998 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 743, Sub. 6/9, Zc. 2 Categoria A10 Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 1.332,46 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	743	6/9	2	A10	6	3 vani	47 mq	1332,46 €	terra	

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

esistono delle lievissime difformità rispetto alla disposizione in piante dei divisori del bagno

PRECISAZIONI

completa la documentazione ex art. 567 c.p.c.

PATTI

l'area esterna definita corte esclusiva ha destinazione ad uso pubblico

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione, così come il condominio in cui è inserito, comprese le aree esterne.

PARTI COMUNI

L'immobile ha un ingresso diretto dall'esterno e pertanto non usufruisce di parti condominiali per l'accesso. Nel contratto di compravendita con cui la sig.ra **** Omissis **** ha acquistato l'immobile nel 1998 rimane compresa la quota proporzionale alle parti condominiali del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono servitù, esiste l'uso vincolato dell'area esterna a parcheggio ad uso pubblico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a nord-est, ha una altezza utile interna di 5,00mt nella parte non soppalcata, mentre nella parte sotto al soppalco l'altezza è di 2,50 mt e sopra di 2,30 mt. La struttura portante è in cemento armato intelaiata a travi e pilastri mentre il soppalco ha la struttura in ferro, compresa la balaustra e solaio in legno. Il solaio di copertura è in laterocemento e presenta una bucatina verso altra unità immobiliare che deve essere richiusa prima della vendita. Le pareti esterne sono in muratura di forati intonacate e tinteggiate, i divisori interni lo stesso sono in laterizio. Gli infissi esterni sono molto ampi con telaio in alluminio e doppi vetri così come la porta di ingresso. All'interno dell'unità immobiliare adibita ad ufficio esiste un bagno cieco al piano terra, il soppalco è raggiungibile per mezzo di una scala a due rampe disposte a 90°. L'impianto elettrico è sezionato per mezzo di un sottoquadro rispetto a quello dell'unità immobiliare soprastante ma fornito da uno

stesso contatore, così come l'impianto idrico. L'impianto termico invece è suddiviso e servito da una caldaia dedicata. Esternamente è presente una corte esclusiva ma vincolata a parcheggio pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1998	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANI SANDRO	15/06/1998	254992	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/06/1998	8998	5956
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 05/07/1995

Reg. gen. 11051 - Reg. part. 1630

Importo: € 449.317,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 149.772,00

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: Scoccianti Sandro

Data: 05/07/1995

N° repertorio: 231904

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 16/03/2015

Reg. gen. 3600 - Reg. part. 592

Importo: € 449.317,00

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

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

Capitale: € 149.772,00

Rogante: Scoccianti Sandro

Data: 16/03/2015

N° repertorio: 3600

N° raccolta: 592

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Ancona il 12/05/2025

Reg. gen. 9920 - Reg. part. 7052

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: verbale di pignoramento del 22/04/2025 num.rep.1673

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziale art.32 delle NTA del PRG, ZT 13 ART.51, EDIFICATO ESISTENTE ART. 34 CPI8 CPI

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'immobile è stato realizzato con permesso a costruire n.1 del 17/01/1987 e variante n.10757/71/B del 22/07/1989 e n.119/87 e variante n.25864/468/B del 24/08/1989. Per il soppalco è stata rilasciata dal comune di Ancona concessione in sanatoria n°2851/N/98 in data 09/04/1998. Esistono lievi difformità sulle tramezzature interne del bagno che non costituiscono interferenze con stato legittimo. Parimenti le misure in pianta del soppalco sono lievemente difformi da quanto sanato ma la superficie totale è quella pressoché identica a quella oggetto di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il soppalco rispetto a quanto condonato presenta una superficie leggermente maggiore, circa 2,0 mq in più, con dimensioni in piante differenti rispetto a quanto autorizzato. Inoltre l'immobile risulta collegato alla unità abitativa soprastante mediante una bucatina sul solaio servita da una scala a chiocciola che deve essere ripristinata mediante chiusura. E' reperita l'agibilità dell'immobile ma non anche le certificazioni degli impianti; le utenze di luce, acqua e gas debbono essere separate e rese indipendenti dalla unità abitativa soprastante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente: la corte esterna è destinata a parcheggio pubblico.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 312,00

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. Gli immobili sono svincolati l'uno dall'altro e quindi più facilmente vendibili separatamente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato
Garage sito al piano interrato ove sono presenti altri garage a servizio di civile abitazione. Realizzato negli anni 80 e accessibile tramite rampa e corridoio carrabile condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 49, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.800,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio; quest'ultimo indica, per box ubicati nel comune di Ancona, zona semicentrale adriatica, Codice zona B1, Microzona 4, valori che oscillano da un min di 670 €/mq ad un massimo di 870 €/mq. Dalle ricerche effettuate è emerso che per quanto concerne le costruzioni, il mercato immobiliare è in lieve ripresa dopo la generale crisi pandemica.

Ciò premesso, considerate le non ottimali condizioni manutentive dell'immobile, le aree limitrofe con possibilità di parcheggio, l'accesso per mezzo di una rampa curvilinea con forte pendenza, un'area in pianta che non ne consente un uso agevole di tutta la metratura a disposizione, il sottoscritto ritiene equo assumere un valore commerciale pari a 700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Garage Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato	64,00 mq	700,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00%	€ 44.800,00
Valore di stima:					€ 44.800,00

Valore di stima: € 44.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	372,40	€

Valore finale di stima: € 44.427,60

Si tenga conto anche di spese condominiali già deliberate

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T
 L'immobile si trova al piano primo di una palazzina realizzata negli anni '90. L'immobile, con destinazione ad ufficio, comprende un bagno cieco ed un soppalco per circa metà della superficie e una corte esclusiva ad uso pubblico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 743, Sub. 6/9, Zc. 2, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 94.350,00
 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un'analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio; quest'ultimo indica, per box ubicati nel comune di Ancona, zona semicentrale adriatica, Codice zona B1, Microzona 4, valori che oscillano da un min di 1200 €/mq ad un massimo di 1700 €/mq. Dalle ricerche effettuate è emerso che per quanto concerne le costruzioni, il mercato immobiliare è in lieve ripresa dopo la generale crisi pandemica.

Ciò premesso, considerate le buone condizioni manutentive dell'immobile il sottoscritto ritiene equo assumere un valore commerciale pari a 1500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T	62,90 mq	1.500,00 €/mq	€ 94.350,00	100,00%	€ 94.350,00
				Valore di stima:	€ 94.350,00

Valore di stima: € 94.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 86.350,00

Nel valore dell'immobile occorre tenere in considerazione alcune spese connesse con l'utilizzo.

Per la vendita del bene è necessario separare fisicamente l'immobile oggetto di pignoramento al piano terra con l'unità immobiliare soprastante e pertanto si rende necessario ripristinare la bucatina sulla soffittatura. Le spese connesse alla separazione riguardano opere edili per ripristino bucatina solaio, rimozione scala a chiocciola in ferro, calcolo statico chiusura solaio; il valore complessivo di dette operazioni può essere stimato in € 6.000,00.

Inoltre occorre suddividere le utenze di energia elettrica, acqua e gas dal momento che i contatori sono unici con quelli delle utenze dell'unità immobiliare soprastante; il valore complessivo può essere stimato in € 2.000,00.

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.

Ancona, li 27/10/2025

- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco allegati (Aggiornamento al 26/10/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato
Garage sito al piano interrato ove sono presenti altri garage a servizio di civile abitazione. Realizzato negli anni 80 e accessibile tramite rampa e corridoio carrabile condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 49, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - NTA PRG artt. 32 e 34 CPI18 CPI19 ZONA A TESSUTO OMOGENEO ZT13 ART.53

Prezzo base d'asta: € 44.427,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T
L'immobile si trova al piano primo di una palazzina realizzata negli anni '90. L'immobile, con destinazione ad ufficio, comprende un bagno cieco ed un soppalco per circa metà della superficie e una corte esclusiva ad uso pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 743, Sub. 6/9, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziale art.32 delle NTA del PRG, ZT 13 ART.51, EDIFICATO ESISTENTE ART. 34 CPI8 CPI

Prezzo base d'asta: € 86.350,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.427,60

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Salvolini 3/a, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 49, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	la parte strutturale risulta in uno stato conservativo sufficiente e coerente con l'epoca di realizzazione. Alcune finiture debbono essere oggetto di manutenzione quali i pavimenti, la porta basculante di ingresso ed i pozzetti di ispezione dell'impianto fognario di scarico del palazzo. L'impianto elettrico presente è al momento non funzionante e privo dei corpi di illuminazione. L'immobile risulta ingombro di materiale eterogeneo, perlopiù materiale edile, che sarà rimosso.		
Descrizione:	Garage sito al piano interrato ove sono presenti altri garage a servizio di civile abitazione. Realizzato negli anni 80 e accessibile tramite rampa e corridoio carrabile condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.350,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Tagliamento 35, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 743, Sub. 6/9, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	62,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione, così come il condominio in cui è inserito, comprese le aree esterne.		
Descrizione:	L'immobile si trova al piano primo di una palazzina realizzata negli anni '90. L'immobile, con destinazione ad ufficio, comprende un bagno cieco ed un soppalco per circa metà della superficie e una corte esclusiva ad uso pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA SALVOLINI 3/A, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 05/07/1995
Reg. gen. 11051 - Reg. part. 1630
Importo: € 449.317,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 149.772,00
Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Scoccianti Sandro
Data: 05/07/1995
N° repertorio: 231904
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/03/2015
Reg. gen. 3600 - Reg. part. 592
Importo: € 449.317,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.772,00
Rogante: Scoccianti Sandro
Data: 16/03/2015
N° repertorio: 3600
N° raccolta: 592

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Ancona il 12/05/2025
Reg. gen. 9920 - Reg. part. 7052
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA TAGLIAMENTO 35, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 05/07/1995
Reg. gen. 11051 - Reg. part. 1630
Importo: € 449.317,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 149.772,00

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: Scoccianti Sandro

Data: 05/07/1995

N° repertorio: 231904

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 16/03/2015

Reg. gen. 3600 - Reg. part. 592

Importo: € 449.317,00

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

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

Capitale: € 149.772,00

Rogante: Scoccianti Sandro

Data: 16/03/2015

N° repertorio: 3600

N° raccolta: 592

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Ancona il 12/05/2025

Reg. gen. 9920 - Reg. part. 7052

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: verbale di pignoramento del 22/04/2025 num.rep.1673