

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

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

#### DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al primo piano e al piano sottotetto di fabbricato residenziale sito in via Pascoli n 4 a Camerata Picena frazione Piane, con accesso da vano scala condominiale, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Trattasi di immobile inserito in una palazzina adibita a residenza, che si eleva a due piani fuori terra più un piano mansardato ed un piano interrato, in zona periferica residenziale.

Fa parte della proprietà esecutata anche un garage sito al piano interrato, 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

Nord: immobili residenziali altra proprietà  
Sud: immobili residenziali altra proprietà  
Ovest: corti private altre proprietà  
Est: corte condominiale, accesso da strada pubblica via Pascoli

Confini: mappali 355 sub 4, 25, 27

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	1
Soffitta	26,00 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	2,47 m	sottotetto
Balcone scoperto	13,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	1
Terrazza	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Oltre all'appartamento al piano primo dotato di due balconi, fa parte della proprietà anche un ampio locale soffitta al piano sottotetto (attualmente adibito a camera da letto) con annessa terrazza.

Gli esecutati sono inoltre proprietari di un locale garage sito al piano interrato, periziato a parte.

Si precisa che è in uso della proprietà anche un vano sottotetto di circa 3.80x3.00m con altezza variabile da 1.00 a 1.90 m attualmente attrezzato a locale bagno ed altri tre locali minori e con altezza ancora minore utilizzati a ripostigli. I vani sono realizzati al di sotto della copertura e sono accessibili dal locale soffitta denunciato. Tali sottotetti non compaiono né sulla planimetria catastale né sulla pianta edilizia a disposizione in quanto, essendo l'altezza media inferiore a 1.50 m, non risultano utilizzabili né tantomeno abitabili; pertanto non è necessario denunciarli né a livello catastale né a livello urbanistico/edilizio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/2005 al 10/05/2024	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 355, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 495,80 Piano 1+soffitta

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	26		A2	3	6	107 mq	495,8 €	1+soffitta	

### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che nella planimetria catastale non sono riportati né il locale sottotetto adibito a bagno di circa 11 mq né i 3 piccoli locali ripostiglio, in quanto l'altezza media dei locali è inferiore a 1.50m, pertanto non risultano né utilizzabili né tantomeno abitabili.

Come tali non è necessaria la loro rappresentazione in planimetria catastale e non è necessario procedere all'aggiornamento del catasto.

La suddivisione dei locali al primo piano è correttamente riportata nella planimetria catastale.

## 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

---

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento, è autonomo con caldaia murale a metano.

L'impianto termico è a servizio sia dell'appartamento a piano primo che del locale soffitta nel sottotetto.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'immobile sono in buono stato di manutenzione, compatibile con il grado di utilizzo.

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

Non è a disposizione l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile. Durante il sopralluogo veniva comunicato che erano in corso gli adempimenti per la redazione della stessa da parte di un tecnico nominato degli esecutati e veniva assicurata la trasmissione dell'APE appena disponibile. Dopo numerosi solleciti rimasti inevasi, veniva chiarito che non era possibile proseguire con la redazione della certificazione in quanto l'impianto non risultava regolarmente mantenuto ed il libretto di impianto non risultava registrato. Veniva pertanto fatta istanza per concedere incarico professionale ad un manutentore specializzato per la compilazione e contestuale registrazione del libretto di impianto per la climatizzazione al Catasto Unico Regione Marche degli Impianti Termici (CURMIT), al fine di effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione termico-impiantistica. Istanza in attesa di determinazioni.

Non sono visibili danni strutturali importanti né macchie di umidità.

Le finiture sono decorose e ben mantenute.

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).

Gli impianti acqua/luce/gas sono autonomi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano primo e sottotetto 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 garages.

Fa parte della proprietà esecutata anche un locale garage al piano interrato, periziato a parte.

Non risultano parti comuni nel Condominio di cui fa parte l'appartamento 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. Il parcheggio è a raso su pubblica via; la zona è servita da collegamenti e trasporti pubblici cittadini.

Il portone di accesso all'appartamento è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porte-finestre in legno sono protette da persiane in alluminio.

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 all'immobile pignorato è da vano scala interno della palazzina.

L'appartamento pignorato è costituito da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e antibagno, n 2 camere da letto e n 2 balconi al piano primo; locale sottotetto e terrazza al piano mansardato (collegati da scala privata interna).

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario; è predisposto anche l'impianto di raffrescamento anche se non in funzione.

L'altezza interna dell'immobile al piano primo è pari a 2,70 m; al piano mansardato l'altezza varia da 3,15 m a 1,40 m.

Soggiorno

Dimensioni 4.20x5.20m circa

Porta finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in alluminio

Termosifone in alluminio

Pareti tinteggiate



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pavimento in parquet

Cucina

Dimensioni 3.95x3.40m circa

Porta finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in alluminio

Termosifone in alluminio

Pareti tinteggiate e rivestimento in piastrelle

Pavimento in ceramica e parquet

Bagno e antibagno

Dimensioni 1.75x4.00m circa

Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in alluminio

Termosifone in alluminio

Pareti tinteggiate e rivestimento in piastrelle

Pavimento in ceramica

Il bagno è attrezzato con lavandino, vaso, bidet, vasca e lavatrice.

Camera da letto matrimoniale

Dimensioni 4.00x3.75m circa

Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in alluminio

Termosifone in alluminio

Pareti tinteggiate

Pavimento in parquet

Camera da letto

Dimensioni 5.20x2.70m circa

Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in alluminio

Termosifone in alluminio

Pareti tinteggiate

Pavimento in parquet

Ingresso/disimpegno

Pareti tinteggiate

Pavimento in parquet

Balconi con parapetto in ferro e pavimento in piastrelle

Mansarda - Locale adibito a Camera da letto

Dimensioni 5.75x5.00m circa

Finestra con infisso in legno, vetro doppio e persiana in alluminio

Termosifone in alluminio

Pareti tinteggiate

Pavimento in parquet

Altezza variabile da 3.15 m a 1.40 m

Terrazzo

Dimensioni 5.70x4.70m circa

Parapetto in ca

Pavimentazione in piastrelle

Mansarda - Locale adibito a Bagno

Dimensioni 3.00x3.80m circa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Finestra con infisso in legno, vetro doppio  
 Termosifone in alluminio  
 Pareti tinteggiate e rivestimento in piastrelle  
 Pavimento in ceramica  
 Il bagno è attrezzato con lavandino, vaso, bidet, doccia.  
 Altezza variabile da 1.90 m a 1.00 m

Mansarda - Locali ripostiglio  
 Senza finestre  
 Pavimento in battuto di cemento e pareti non tinteggiate  
 Solo impianto elettrico

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

ASTE GIUDIZIARIE®	Immobiliare di Ancona	ASTE GIUDIZIARIE®		
	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

### Iscrizioni

- **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

Data: 29/04/2022

N° repertorio: 2408

N° raccolta: 322

- **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: SCOCCIANI 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

Gli oneri di cancellazione sono pari a:

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

- cancellazione ipoteca giudiziale: taxa 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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è a disposizione l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile in quanto l'impianto non risulta regolarmente mantenuto ed il libretto di impianto non risulta registrato. L'istanza per concedere incarico professionale ad un manutentore specializzato per la compilazione e contestuale registrazione del libretto di impianto per la climatizzazione al Catasto Unico Regione Marche degli Impianti Termici (CURMIT) è in attesa di determinazioni.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato di luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione.

Al primo piano le differenze rilevate riguardano una minima variazione nella distribuzione interna dei tramezzi (bagno/antibagno, ripostiglio/disimpegno) tali da non incidere sugli standard urbanistici/edilizi.

Si evidenzia inoltre una difformità relativa al pianerottolo di ingresso all'appartamento: nella pianta edilizia il pianerottolo è esterno all'abitazione (ed in continuità con il corridoio condominiale), mentre in loco è inglobato nell'appartamento, e quindi di esclusiva proprietà, così come riportato nella planimetria catastale.

La planimetria catastale (allegata) è la prima depositata, planimetria di impianto, e come tale rispecchia il reale sviluppo della proprietà degli esecutati e degli spazi interni.

Si manifesta pertanto un mero mancato aggiornamento della pianta edilizia.

Al piano mansarda è in uso della proprietà, oltre a quanto rappresentato nelle piante edilizie, anche un vano sottotetto di circa 3.80x3.00m con altezza variabile da 1.00 a 1.90 m attualmente attrezzato a locale bagno ed altri tre locali minori e con altezza ancora minore utilizzati a ripostigli. I vani sono realizzati al di sotto della copertura e sono accessibili dal locale soffitta denunciato.

Tali sottotetti non compaiono né sulla planimetria catastale né sulla pianta edilizia a disposizione in quanto, essendo l'altezza media inferiore a 1.50 m, non risultano utilizzabili né tantomeno abitabili.

Non è pertanto necessario aggiornare la pianta edilizia.

Il futuro acquirente dovrà però procedere alla rimozione del bagno al piano mansarda (non sanabile in quanto non raggiunge l'altezza minima prevista dai regolamenti edilizi); inoltre sarà necessario farsi rilasciare da tecnico competente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed idrico-sanitario per le modifiche da apportare con la rimozione del bagno. Il tutto, per una spesa complessiva di circa € 2000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## 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 della stima.

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4, piano 1+mansarda  
 Appartamento ubicato al primo piano e al piano sottotetto di fabbricato residenziale sito in via Pascoli n 4 a Camerata Picena frazione Piane, con accesso da vano scala condominiale, di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Trattasi di immobile inserito in una palazzina adibita a residenza, che si eleva a due piani fuori terra più un piano mansardato ed un piano interrato, in zona periferica residenziale. Fa parte della proprietà esecutata anche un garage sito al piano interrato, periziato a parte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 355, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 114.290,00

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 abitazioni di tipo civile in buono stato conservativo, si desumono valori di mercato compresi tra i 790,00 €/mq e 1.150,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 1.000,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 939,00 €/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
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Camerata Picena (AN) - VIA PASCOLI n 4,	114,29 mq	1.000,00 €/mq	€ 114.290,00	100,00%	€ 114.290,00

piano 1				
				Valore di stima: € 114.290,00

Valore di stima: € 114.290,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione bagno	2290,00	€

**Valore finale di stima: € 112.000,00**

Il bagno al piano mansardato non è sanabile urbanisticamente in quanto non sono rispettate le altezze minime, pertanto il valore di stima viene decurtato del presumibile importo per la rimozione dello stesso.



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®