
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Girini Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n 48, piano S1	3
Lotto 2	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto 2	12



INCARICO

All'udienza del 22/09/2023, 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 26/09/2023 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 Ancona (AN) - via Monte Vettore n 48, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n 48, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA MONTE VETTORE N 48, PIANO S1

Immobile ad uso garage ubicato in via Monte Vettore n 48 in Ancona, piano seminterrato, con accesso pedonale da vano scala condominiale e accesso carrabile da corte condominiale, di proprietà della **** Omissis ****. Trattasi di immobile inserito in una palazzina adibita a residenza, che si eleva a tre piani fuori terra più un piano terrazzato ed un piano seminterrato, in zona urbana residenziale. Fa parte della proprietà esecutata anche un appartamento con cantina sito al piano terra, periziato a parte.

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



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n 48, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile, è deceduta il 30.05.2016.

L'Avv. **** Omissis **** è il curatore dell'eredità giacente.

CONFINI

Nord: locali cantine/garage

Sud: locali cantine/garage; corte condominiale

Ovest: locali cantine/garage

Est: corte condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,30 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'esecutata è proprietaria inoltre di un appartamento sito al piano terra, periziato a parte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 163, Sub. 22, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 47,51 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La Sig.ra **** Omissis **** è deceduta, l'eredità giacente è curata dall'Avv **** Omissis ****.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 40 Particella 281 (BCNC)
- Foglio 40 Particella 284 (BCNC)
- Foglio 40 Particella 286 (BCNC)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	163	22	2	C6	5	10 mq	12 mq	47,51 €	S1	

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 Ancona si sono ricercate le pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

L'autorizzazione di abitabilità è allegata alla presente perizia.

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.



Seppur più volte richiesto, non è stato fornito l'atto di provenienza del bene.

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 libero.

STATO CONSERVATIVO

Il garage è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico di adduzione. Gli impianti sono in scarso stato di manutenzione, compatibile con il grado di vetustà e di non utilizzo da alcuni anni. Le utenze sono al momento non allacciate.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Per l'immobile in oggetto non è necessario redigere l'APE.

Non sono visibili danni strutturali importanti né macchie di umidità. Le finiture sono di tipo modesto e scarsamente 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 sono attualmente presenti n 11 appartamenti con le relative cantine, e n 12 garage.

Il Condominio via Monte Vettore n 48 è attualmente amministrato dallo **** Omissis **** di Ancona.

Il condominio si configura come condominio parziale, e fa parte del Condominio Via Monte Vettore 48-50. Le dotazioni condominiali quali corte condominiale, aiuole, aree di manovra per accesso garage sono comuni ai due condomini parziali. Non risultano, oltre a ciò, altre parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (scale, disimpegni scale, corridoi cantine). Gli impianti acqua/luce sono autonomi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile ad uso garage, ubicato in area urbano-residenziale periferica nella città di Ancona. L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano seminterrato di una palazzina residenziale con struttura portante in ca. La palazzina, che si eleva a tre piani fuori terra più un piano terrazzato ed un piano seminterrato, si presenta in buono stato di manutenzione ed ospita 11 appartamenti con cantine e 12 garage. Fa parte della proprietà eseguita anche un appartamento al piano terra, periziato a parte.

Il Condominio via Monte Vettore 48 si configura come condominio parziale e fa parte del Condominio Via Monte Vettore 48-50. Le dotazioni condominiali quali corte condominiale, aiuole, aree di manovra per accesso garage sono comuni ai due condomini parziali. Non risultano, oltre a ciò, altre parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (scale, disimpegni scale, corridoi cantine).

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 fabbricato ha struttura portante in cemento armato e copertura piana, fondazioni su plinti e solai in latero cemento; i paramenti esterni sono intonacati e parzialmente rivestiti con mattoni facciavista.

Il piano seminterrato 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 Monte Vettore, in zona residenziale periferica.

L'accesso pedonale all'immobile pignorato è da vano scala interno della palazzina, mentre l'accesso carrabile è da corte condominiale.

Nel garage sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico di adduzione; attualmente le utenze sono non allacciate.

Garage:

Dimensioni 2.35x4.40m circa

Altezza 2.77m

Porta interna in legno

Porta esterna in alluminio e vetro e serranda metallica

Pareti tinteggiate

Pavimento in piastrelle

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (16.11.2023) l'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/1971 al 28/08/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Salvatore	11/05/1971	59270	2632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

L'eredità giacente della Sig.ra **** Omissis **** è curata dall'Avv **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento
Iscritto a Ancona il 05/12/2008
Reg. gen. 6672 - Reg. part. 6672
Importo: € 365.911,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 58.000,00
Rogante: Massei Andrea
Data: 04/12/2008
N° repertorio: 9872
N° raccolta: 6888



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 11/10/2011
Reg. gen. 4274 - Reg. part. 4274
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.595,03
Data: 29/09/2011
N° repertorio: 301
N° raccolta: 2011
- **Pignoramento** derivante da ipoteca
Iscritto a Ancona il 08/08/2023
Reg. gen. 12722 - Reg. part. 12722
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento edilizio del Comune di Ancona - Regolamento Edilizio Tipo (RET), previsto dall'Intesa raggiunta il 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI (G.U. n. 268 del 16/11/16)

P.R.G. del Comune di Ancona - Delibera di Giunta Regionale n 5841 del 28.12.1993 (B.U.R. MARCHE n. 7 del 03.02.1994) - Tavola 70

N.T.A. di P.R.G. - DELIBERA DI APPROVAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N 5841 DEL 28.12.1993
PUBBLICATA SUL BUR MARCHE N 7 DEL 03.02.1994 - AGGIORNAMENTO MARZO 2022
Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali Artt. 32-39-60 delle NTA

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.

Dall'Accesso agli Atti eseguito a ottobre 2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona sono state acquisite le seguenti informazioni:



- presentazione della domanda di costruzione prot 21631/4310 del 15.05.1966
 - licenza di costruzione n 151 del 21.08.1968 e rinnovo n 1 del 19.01.1970
 - variante prot n 47709/8542 del 17.12.1970
 - variante prot n 36326/7365 del 11.09.1971
 - rilascio nulla osta per l'abitabilità n 43 del 10.03.1971 e n 197 del 18.11.1971
 - denuncia di deposito in Prefettura del progetto strutturale in data 07.08.1968
- Si allegano elaborati grafici relativi all'ultima variante approvata e l'autorizzazione di abitabilità.

Non sono state reperite altre pratiche edilizie e/o in sanatoria.

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.

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico non reperita
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico non reperita
 - Certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (Attestato di Prestazione Energetica) NON necessaria.
- Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono vetusti, le utenze non sono allacciate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio via Monte Vettore n 48 è attualmente amministrato dallo **** Omissis **** di Ancona.

Il condominio si configura come condominio parziale ai sensi dell'art 1123 CC comma 3, e fa parte del Condominio Via Monte Vettore 48-50. Le dotazioni condominiali quali corte condominiale, aiuole, aree di manovra per accesso garage, ossia i beni comuni non censibili come graffiati presso l'AdT, sono comuni ai due condomini parziali. Non risultano, oltre a ciò, altre parti comuni se non quelle funzionalmente necessarie a godere dei beni privati (scale, disimpegni scale, corridoi cantine). Gli impianti acqua/luce/gas sono autonomi (i riscaldamenti centralizzati sono stati dismessi circa quaranta anni fa).

Il Condominio via Monte Vettore n 48 consta di 11 appartamenti con cantine e 12 garage.
L'appartamento **** Omissis **** ha millesimi di proprietà 47,58/1000.
Il garage **** Omissis **** ha millesimi di proprietà 4,55/1000.

Le spese a preventivo per l'esercizio ordinario 01.09.2023-31.08.2024 di competenza di appartamento e garage constano complessivamente di € 180,11 annue.

Non vi sono spese straordinarie deliberate né cause in corso.

Le spese condominiali ordinarie scadute e non pagate a carico dell'esecutato, suddivise per esercizio, sono pari



a:

- gestione ordinaria 01.09.2022-31.08.2023 € 320,41
- gestione ordinaria 01.09.2021-31.08.2022 € 165,67
- gestioni antecedenti al 01.09.2021 € 708,16
- per un totale debito della proprietà **** Omissis **** pari a € 1.194,24



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 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Monte Vettore n 48, piano S1
Immobile ad uso garage ubicato in via Monte Vettore n 48 in Ancona, piano seminterrato, con accesso pedonale da vano scala condominiale e accesso carrabile da corte condominiale, di proprietà della **** Omissis ****. Trattasi di immobile inserito in una palazzina adibita a residenza, che si eleva a tre piani fuori terra più un piano terrazzato ed un piano seminterrato, in zona urbana residenziale. Fa parte della proprietà eseguita anche un appartamento con cantina sito al piano terra, periziato a parte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 163, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.060,00

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 in stato conservativo normale, si desumono valori di mercato compresi tra i 600,00 €/mq e 780,00 €/mq di superficie lorda. Per l'immobile in oggetto si assume il valore di 650,00 €/mq (comparabile con il valore medio di 604,00 €/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 Ancona (AN) - via Monte Vettore n 48, piano S1	12,40 mq	650,00 €/mq	€ 8.060,00	100,00%	€ 8.060,00
				Valore di stima:	€ 8.060,00



Valore di stima: € 8.060,00

Valore finale di stima: € 8.000,00

In considerazione dello stato manutentivo e delle spese condominiali insolute, si propone il valore di stima pari a € 8.000,00

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 05/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 28/08/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - documentazione edilizia (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute invio pec sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti

