

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva N.109/2023R. Es.

Giudice Esecuzione – Dott.ssa Maria Letizia Mantovani-

Creditore Procedente:

- Rappresentata e difesa: Avv. _____ (C.F. _____) - Avv. _____

_____ (C.F. _____) con studio in v. Alfredo Baccarini,52 -

Ravenna-RA- ed elettivamente domiciliata c/o lo studio Avv. _____ v.

Marsala,8-60121 Ancona-AN

Debitore Esecutato:

- _____ i ((

- _____ (C.F.I

-Rappresentata e difesa:avv. _____ o (_____ con studio in

Ancona, via Matteotti,54 ed elettivamente domiciliata c/o il medesimo studio

Intervenuto

-ai danni di _____ i ((

- _____ (C.F. e P.I. _____) con sede in Roma, Via Giuseppe

Grezar, 14

-in persona del suo procuratore pro tempore Dott.ssa _____

(CF: _____), rappresentante dell' _____

-ai danni di _____ i (C.F. _____)

(C.F. e P.I.) con sede in Roma, Via Giuseppe

Grezar, 14 -in persona del suo procuratore pro tempore Dott.ssa t

(CF:), rappresentante del

Custode Giudiziario :

Avv. Simona Antonietti

Il sottoscritto Arch. Antonio Curzi quale ausiliario CTU nella procedura esecutiva in epigrafe;

-in relazione ai quesiti posti dal G.E. Dott.ssa. Maria Letizia Mantovani all'atto dell'affidamento dell'incarico di consulenza del 26.07.2025

- a seguito di quanto riscontrato in data 08.09.2025 durante lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo di primo accesso ai beni oggetto di pignoramento siti a Offagna -AN- in via S.to Stefano,16 , effettuate unitamente alla presenza del custode giudiziario avv. Simona

Antonietti, che lo stato dei luoghi si presentava differente da quello individuato catastalmente nella Certificazione Notarile a firma della dott.ssa

-all'esito di quanto emerso dalla documentazione estratta c/o lo sportello del SUE dell'Urbanistica del Comune di Offagna previa apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio edilizio oggetto di pignoramento -

- rilevata la necessità di dover da parte dello scrivente ausiliario svolgere un'attività ,con costi da autorizzarsi, consistente nella redazione e presentazione di un apposito CME supportato da un idoneo preventivo di una ditta edile in quanto utile, al fine ai fini della determinazione del valore di stima dei beni pignorati , per quantificare l'importo dei lavori necessari per regolarizzare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo poiché la relativa spesa si prevede che sia da sostenersi da parte dell'eventuale futuro promissario

acquirente

riferisce

all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, che dalla disamina dello stato dei luoghi e dal confronto

con la documentazione edilizia e catastale emerge la presenza di opere che sono state

realizzate in difformità, nonché la mancata esecuzione di alcune opere previste

Ai fini della regolarizzazione edilizia e del ripristino della conformità allo stato legittimo, si rendono necessarie opere di demolizione, rimozione, completamento e nuova realizzazione,

come analiticamente descritte nel Computo Metrico Estimativo allegato.

Il costo complessivo di tali interventi, stimato in via prudenziale e computato interamente a

corpo, è quantificabile in complessivi € 51.200,00, comprensivi di manodopera, materiali,

oneri di sicurezza, smaltimenti e ripristini.

Il costo di regolarizzazione sopra determinato viene considerato quale onere a carico

dell'immobile e pertanto detratto dal valore di mercato stimato, in quanto necessario per il

ripristino della conformità urbanistico-edilizia e catastale e deve intendersi a carico

dell'eventuale futuro promissario acquirente

Con osservanza

Ancona li 09/02/2026

Il CTU

Arch. Antonio Curzi

Si allega

Computo Metrico Estimativo

ASTE GIUDIZIARIE® **Comune di Offagna**
Provincia di Ancona

Computo Metrico Estimativo(a corpo)

OGGETTO:

Comune di Offagna-via S,to Stefano,16 -AN-
U.I. Fg. 7 Part. 782 Sub.2
U.I. Fg.7 Part 782 Sub 3
Mappale Fg. 7 Part. 782
Opere di ripristino dello stato autorizzato

Committente :

Tribunale di Ancona – Es. Imm.109-2025

Data 04.02.2026

Firma
IL TECNICO
CTU Arch. Antonio Curzi

ANTONIO CURZI
ARCHITETTO
Antonio
CURZI
N. 815
PROFESSIONE ARCHITETTO

N.	Descrizione lavorazione	Importo a corpo (€)
----	-------------------------	------------------------

A- OPERE DA DEMOLIRE / RIMUOVERE

1	Demolizione prolungamento parete divisoria bagno in cartongesso/forati con ripristini	1.200,00
2	Rimozione cucina realizzata in camera da letto, comprese opere murarie e impiantistiche	3.500,00
3	Demolizione scala in ferro con pedate in legno e soppalco soprastante	6.500,00
4	Demolizione prolungamento parete divisoria zona soggiorno	1.500,00
5	Demolizione parete in cartongesso dalla pilastratura alla parete perimetrale e rimozione porta scorrevole	2.000,00
6	Demolizione scala interna in legno di collegamento al sottotetto/soffitta	3.000,00

Subtotale € 17.700,00

B- OPERE DA REALIZZARE

7	Completamento solaio di separazione tra abitazione e sottotetto/soffitta	12.000,00
8	Realizzazione parete divisoria orizzontale tra camere da letto	2.500,00
9	Realizzazione di n. 2 tramezzature interne come da planimetria catastale	3.000,00
10	Realizzazione scala interna in cemento armato di collegamento con la cantina	8.000,00
11	Realizzazione parete divisoria tra locale piano S1 e garage	3.500,00

Subtotale € 29.000,00

C- OPERE ESTERNE (TERRAZZO)

12	Rimozione coperture n. 2 pergole su terrazzo con smaltimento	2.000,00
----	--	----------

Subtotale € 2.000,00

D- OPERE NELLA CORTE DI PERTINENZA (Fg. 7 – Part. 782)

13	Rimozione casetta prefabbricata in legno con copertura a due falde	2.500,00
----	--	----------

Subtotale € 2.500,00

TOTALE GENERALE CME (A + B + C + D)

Subtotale A - OPERE DA DEMOLIRE / RIMUOVERE € 17.700,00

Subtotale B - OPERE DA REALIZZARE € 29.000,00

Subtotale C - OPERE ESTERNE (TERRAZZO) € 2.000,00

Subtotale D - OPERE NELLA CORTE DI PERTINENZA (Fg. 7 – Part. 782) € 2.500,00

TOTALE COMPLESSIVO € 51.200,00

Firma