
TRIBUNALE DI ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Genangeli Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Stima / Formazione lotti	14
Lotto 1	14
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17

Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E.	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18



All'udienza del 24/10/2025, il sottoscritto Geom. Genangeli Giorgio, con studio in Via Cupetta, 19 - 60035 - Jesi (AN), email genangeli@ingensrl.it, PEC giorgio.genangeli@geopec.it, Tel. 393 3368151, Fax 0731 344521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.39167,12.87454)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOC. CUPANO 3, PIANO T-1-2

L'immobile appare come fabbricato residenziale cielo-terra, sviluppato su tre livelli fuori terra, con locali accessori/deposito e autorimessa al piano terra, abitazione al piano superiore e presenza di terrazzo/lastrico e sottotetto non abitabile al piano secondo.

Lo stato di conservazione risulta decisamente scarso: si rilevano diffuse fessurazioni su pareti interne ed esterne, degrado degli intonaci, tracce di umidità/infiltrazioni soprattutto in corrispondenza di soffitti, pareti perimetrali e copertura, oltre a locali accessori in condizioni di marcata vetustà. Le finiture interne sono datate e di livello economico, con pavimentazioni in ceramica e graniglia, serramenti e porte interne vetusti, impianti obsoleti e non funzionanti (non è presente la caldaia). Nel complesso l'immobile necessita di intervento di ristrutturazione importante, con verifica strutturale e impiantistica al fine di renderlo in condizioni di agibilità. E' stato effettuato accesso in atti presso il Comune di Sassoferrato dove è stata trovata una licenza di costruzione intestata al precedente proprietario dell'edificio. La pianta catastale non è conforme allo stato dei luoghi essendo state demolite delle pareti divisorie ed altre modifiche interne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SASSOFERRATO (AN) - LOCALITA' CUPANO

I terreni interessati rappresentano un'area dalle dimensioni di circa 1170 mq divisi in 3 particelle:

- 234 seminativo, 134 mq;
- 236 incolto produttivo, 416 mq;

- 368 seminativo arboreo, 620 mq.

Parte della particella 236 ha una destinazione urbanistica F5 (parcheggio) pertanto la valutazione dell'area tiene conto di questa potenzialità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T-1-2

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, si attesta pertanto 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:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile confina a nord-est con la strada, nei restanti lati confina con altri immobili in maniera contigua.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso- scala Abitazione	28,58 mq	37,00 mq	0,33	37,00 mq	2,60 m	T
Abitazione	91,00 mq	115,17 mq	1	115,17 mq	2,75 m	1
Disimpegno ingresso terrazzo	10,55 mq	13,82 mq	0,33	4,56 mq	2,75 m	2
Soffitta	41,27 mq	48,09 mq	0,33	15,87 mq	1,30 m	2
Terrazza	44,75 mq	49,23 mq	0,15	7,38 mq	0,00 m	2
Garage	53,53 mq	62,78 mq	0,25	15,70 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2003 al 30/03/2026	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni 2	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 241, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 54 Superficie catastale 66 mq Rendita € 72,51 Piano T
Dal 25/03/2003 al 30/03/2026	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni 2	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 240, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 368,75 Piano T-1-2 Graffato 241-7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	241	2		C6	3	54	66 mq	72,51 €	T	
	128	240	4		A3	4	8,5	172 mq	368,75 €	T-1-2	7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel locale garage è presente un locale tecnico non rappresentato in pianta (probabilmente centrale termica). Nell'appartamento al Piano Primo sono stati demoliti dei tramezzi interni e delle porzioni di solaio in corrispondenza dei bagni per favorire l'illuminazione e l'aerazione degli stessi. Nella pianta del Piano Secondo risultano dei WC, in realtà sono i fori di illuminazione e aerazione del punto precedente, quindi non accessibili.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta scarso: si rilevano diffuse fessurazioni su pareti interne ed esterne, degrado degli intonaci, tracce di umidità/infiltrazioni/muffe soprattutto in corrispondenza di soffitti, pareti perimetrali e copertura, oltre a locali accessori in condizioni di marcata vetustà. Serramenti e porte interne vetusti, impianti obsoleti e non funzionanti. L'immobile è privo di caldaia e di certificati di conformità.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale, né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

Il fabbricato non appare isolato, ma accostato direttamente alle unità adiacenti, con murature perimetrali comuni o accostate ai corpi di fabbrica confinanti. La testata sinistra risulta accostata al fabbricato in pietra prospiciente il vicolo laterale, mentre sul lato destro prosegue la continuità edilizia con ulteriori unità contigue. Ne deriva una tipologia di casa a schiera/in linea, con affacci principali su spazio viario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili; presumibilmente di tipo tradizionale in muratura/calcestruzzo, da verificare con accesso con saggi.

Esposizione: l'immobile si affaccia su fronte strada verso Nord/Est.

Altezza interna utile: P.T. 2,60m, P.1 2,75m ai piani abitativi, h max 1,30m nel sottotetto.

Strutture verticali: muratura portante mista, verosimilmente in pietrame e laterizio, con porzioni intonacate; stato vetusto, con fessurazioni diffuse. Sono presenti inserti in cemento armato di scarsa fattura.

Solai: dai locali accessori e sottotetto appaiono solai misti laterocemento/laterizio con travetti in c.a.; stato datato, con segni di degrado e infiltrazioni in alcune zone.

Copertura: a falde inclinate nelle porzioni principali del fabbricato; presente anche terrazzo/lastrico praticabile. Stato mediocre/scarso.

Manto di copertura: tegole/coppi in laterizio sulle falde; porzione terrazza con finitura impermeabilizzata/guaina senza pavimentazione.

Pareti esterne ed interne: esterni intonacati civili, con degrado superficiale, fessure e umidità; interni in muratura intonacata, anch'essi con crepe, distacchi e aloni di infiltrazione.

Pavimentazione interna: ai piani abitativi piastrelle in ceramica/graniglia di vecchia posa; nei locali accessori presenti superfici grezze/in battuto e pavimentazioni datate. Stato complessivo scarso. Nel garage non è presente né massetto né pavimentazione.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetri singoli, float da mm 3, avvolgibili a rullo esterni deteriorati; portoni/accessi secondari in lamiera/ferro; porte interne verosimilmente in legno tamburato o massello economico, tutte di vecchia fornitura in cattivo stato di manutenzione.

Scale: in muratura, con gradini rivestiti in laterizio/cotto; tipologia interna di collegamento tra livelli/accessori; stato vetusto. La scala tra il Primo Piano e la Terrazza è una soletta con gradini in mattoni murati grezzi.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti datati/obsoleti, in parte sottotraccia e in parte con canalizzazioni visibili; presente impianto di riscaldamento con radiatori almeno in alcuni locali; presente una vecchia stufa/camino/termocamino in soggiorno. Assenza di certificazioni di conformità. Non risulta presente né caldaia né allaccio metano.

Soffitta, cantina o simili: presenti sottotetto/soffitta e locali accessori/cantina-deposito/garage in condizioni grezze e vetuste.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2003	per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA SABATINI SIMONETTA	25/03/2003	38034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	27/03/2003	6772	4304
		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 aggiornate al 01/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Ancona il 27/03/2003
 Reg. gen. 6774 - Reg. part. 1332
 Quota: 1/1
 Importo: €
 A favore di
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante:
 Data: 25/03/2003
 N° repertorio: 38035
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da POTENZA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ancona il 07/02/2023
Reg. gen. 2334 - Reg. part. 248
Quota: 1/1
Importo: €
A favore di
Contrc
Rogante:

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

A nome dei soggetti eseguiti non risultano atti in Comune (in allegato dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale); dalla ricerca approfondita sulle precedenti proprietà risulta un'unica licenza di costruzione (N.94 del 13/09/1972 Prot. n. 9262, in allegato), non risulta in atti né certificazioni di agibilità né ricevute di depositi al genio civile né certificazioni di impianti. Esaminata la licenza di costruzione si evidenzia difformità strutturali e di distribuzione interna.

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.

Si ribadisce la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla licenza di costruzione originaria (N.94 del 13/09/1972 Prot. n. 9262).

Le difformità riscontrate sono relative: sul piano urbanistico all'assenza di divisori interni del piano primo, alla non rappresentazione del piano sottotetto e dalla mancanza del locale CT al piano terra.

Dal punto di vista catastale la difformità riguarda la divisione degli spazi interni dell'appartamento, l'assenza nella rappresentazione in pianta del locale caldaia presente nella realtà ed i wc al piano sottotetto che nella realtà corrisponde ai Wc del piano primo dove è assente la porzione di solaio interpiano. Dal punto di vista strutturale, oltre alla presenza di lesioni evidenti, si segnala un'incongruenza tra la presenza in progetto di un muro portante in muratura nel garage del piano terra, mentre nella realtà esiste un trave in cemento armato.

Allo stato attuale non è rilasciabile il certificato energetico dell'immobile/APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO

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:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	134,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	416,00 mq	416,00 mq	1	416,00 mq	0,00 m	0

Terreno agricolo	620,00 mq	620,00 mq	1	620,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				1170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2003 al 01/04/2026	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni c ; Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni c	Catasto Terreni Fg. 128, Part. 368 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 00 06 20 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,58
Dal 25/03/2003 al 01/04/2026	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni cc Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni cc	Catasto Terreni Fg. 128, Part. 236 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 16 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,02
Dal 25/03/2003 al 01/04/2026	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni c Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni cc	Catasto Terreni Fg. 128, Part. 234 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 34 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,17

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
128	234				Seminativo	3	00 01 34	0,21 €	0,17 €	
128	236				Incolto produttivo / F5 parcheggio	1	00 04 16	0,04 €	0,02 €	
128	368				Seminativo arborato	5	00 06 20	0,8 €	0,58 €	

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

PRECISAZIONI

Le particelle 234 e 368 sono interamente nella zona E2) Aree agricole di interesse paesistico-ambientale, in cui il Piano consente azioni di trasformazione compatibili con l'assetto prevalentemente agricolo; parte della particella 236 è in zona E2 e parte è in zona F5) Aree a parcheggio (pubblici e/o privati), di cui all'art. 54 NTA.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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 aggiornate al 01/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 27/03/2003
Reg. gen. 6774 - Reg. part. 1332
Quota: 1/1

Importo: €
A favore d
Contr
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante
Data: 25/03/2003
N° repertorio: 38035

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da POTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Ancona il 07/02/2023
Reg. gen. 2334 - Reg. part. 248
Quota: 1/1
Importo: €
A favore d
Contr
Rogante

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il certificato di destinazione urbanistica in allegato le particelle 234 e 368 sono interamente nella zona E2) Aree agricole di interesse paesistico-ambientale, in cui il Piano consente azioni di trasformazione compatibili con l'assetto prevalentemente agricolo; parte della particella 236 è in zona E2 e parte è in zona F5) Aree a parcheggio (pubblici e/o privati), di cui all'art. 54 NTA.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T-1-2
L'immobile appare come fabbricato residenziale cielo-terra, sviluppato su tre livelli fuori terra, con locali accessori/deposito e autorimessa al piano terra, abitazione al piano superiore e presenza di terrazzo/lastrico e sottotetto non abitabile al piano secondo. Lo stato di conservazione risulta decisamente scarso: si rilevano diffuse fessurazioni su pareti interne ed esterne, degrado degli intonaci, tracce di umidità/infiltrazioni soprattutto in corrispondenza di soffitti, pareti perimetrali e copertura, oltre a locali accessori in condizioni di marcata vetustà. Le finiture interne sono datate e di livello economico, con pavimentazioni in ceramica e graniglia, serramenti e porte interne vetusti, impianti obsoleti e non funzionanti (non è presente la caldaia). Nel complesso l'immobile necessita di intervento di ristrutturazione importante, con verifica strutturale e impiantistica al fine di renderlo in condizioni di agibilità. E' stato effettuato accesso in atti presso il Comune di Sassoferrato dove è stata trovata una licenza di costruzione intestata al precedente proprietario dell'edificio. La pianta catastale non è conforme allo stato dei luoghi essendo state demolite delle pareti divisorie ed altre modifiche interne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 241, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 128, Part. 240, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.568,00

L'edificio oggetto di valutazione è sito nella Località Cupano del comune di Sassoferrato.

Il valore attribuito viene riconosciuto meramente per l'esistenza di una volumetria residenziale e riutilizzabile.

La valutazione sconta il fatto che risulta complicato e costoso il percorso tecnico-burocratico e di ristrutturazione dell'edificio per riportarlo in condizioni di regolare abitabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T- 1-2	195,68 mq	100,00 €/mq	€ 19.568,00	100,00%	€ 19.568,00
Valore di stima:					€ 19.568,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO

I terreni interessati rappresentano un'area dalle dimensioni di circa 1170 mq divisi in 3 particelle: - 234 seminativo, 134 mq; - 236 incolto produttivo, 416 mq; - 368 seminativo arboreo, 620 mq. Parte della particella 236 ha una destinazione urbanistica F5 (parcheggio) pertanto la valutazione dell'area tiene conto di questa potenzialità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 234, Qualità Seminativo - Fg. 128, Part. 236, Qualità Incolto produttivo / F5 parcheggio - Fg. 128, Part. 368, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

L'area oggetto di stima è in parte incolto produttivo, part. 368 di mq 620. Le particelle 236 e 234 per complessivi mq 550, hanno in parte una destinazione urbanistica F5 (parcheggio) e quindi, data la posizione di fronte all'edificio (Lotto1) e contigua ad altre proprietà, garantisce alla stessa un valore superiore alla mera valutazione agricola che fissiamo in complessivi euro 10.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO	1170,00 mq	8,55 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 10.000,00



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 09/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Genangeli Giorgio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T-1-2
L'immobile appare come fabbricato residenziale cielo-terra, sviluppato su tre livelli fuori terra, con locali accessori/deposito e autorimessa al piano terra, abitazione al piano superiore e presenza di terrazzo/lastrico e sottotetto non abitabile al piano secondo. Lo stato di conservazione risulta decisamente scarso: si rilevano diffuse fessurazioni su pareti interne ed esterne, degrado degli intonaci, tracce di umidità/infiltrazioni soprattutto in corrispondenza di soffitti, pareti perimetrali e copertura, oltre a locali accessori in condizioni di marcata vetustà. Le finiture interne sono datate e di livello economico, con pavimentazioni in ceramica e graniglia, serramenti e porte interne vetusti, impianti obsoleti e non funzionanti (non è presente la caldaia). Nel complesso l'immobile necessita di intervento di ristrutturazione importante, con verifica strutturale e impiantistica al fine di renderlo in condizioni di agibilità. E' stato effettuato accesso in atti presso il Comune di Sassoferrato dove è stata trovata una licenza di costruzione intestata al precedente proprietario dell'edificio. La pianta catastale non è conforme allo stato dei luoghi essendo state demolite delle pareti divisorie ed altre modifiche interne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 241, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 128, Part. 240, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO
I terreni interessati rappresentano un'area dalle dimensioni di circa 1170 mq divisi in 3 particelle: - 234 seminativo, 134 mq; - 236 incolto produttivo, 416 mq; - 368 seminativo arboreo, 620 mq. Parte della particella 236 ha una destinazione urbanistica F5 (parcheggio) pertanto la valutazione dell'area tiene conto di questa potenzialità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 234, Qualità Seminativo - Fg. 128, Part. 236, Qualità Incolto produttivo / F5 parcheggio - Fg. 128, Part. 368, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il certificato di destinazione urbanistica in allegato le particelle 234 e 368 sono interamente nella zona E2) Aree agricole di interesse paesistico-ambientale, in cui il Piano consente azioni di trasformazione compatibili con l'assetto prevalentemente agricolo; parte della particella 236 è in zona E2 e parte è in zona F5) Aree a parcheggio (pubblici e/o privati), di cui all'art. 54 NTA.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - loc. cupano 3, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 241, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 128, Part. 240, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 7	Superficie	195,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta scarso: si rilevano diffuse fessurazioni su pareti interne ed esterne, degrado degli intonaci, tracce di umidità/infiltrazioni/muffe soprattutto in corrispondenza di soffitti, pareti perimetrali e copertura, oltre a locali accessori in condizioni di marcata vetustà. Serramenti e porte interne vetusti, impianti obsoleti e non funzionanti. L'immobile è privo di caldaia e di certificati di conformità.		
Descrizione:	L'immobile appare come fabbricato residenziale cielo-terra, sviluppato su tre livelli fuori terra, con locali accessori/deposito e autorimessa al piano terra, abitazione al piano superiore e presenza di terrazzo/lastrico e sottotetto non abitabile al piano secondo. Lo stato di conservazione risulta decisamente scarso: si rilevano diffuse fessurazioni su pareti interne ed esterne, degrado degli intonaci, tracce di umidità/infiltrazioni soprattutto in corrispondenza di soffitti, pareti perimetrali e copertura, oltre a locali accessori in condizioni di marcata vetustà. Le finiture interne sono datate e di livello economico, con pavimentazioni in ceramica e graniglia, serramenti e porte interne vetusti, impianti obsoleti e non funzionanti (non è presente la caldaia). Nel complesso l'immobile necessita di intervento di ristrutturazione importante, con verifica strutturale e impiantistica al fine di renderlo in condizioni di agibilità. E' stato effettuato accesso in atti presso il Comune di Sassoferrato dove è stata trovata una licenza di costruzione intestata al precedente proprietario dell'edificio. La pianta catastale non è conforme allo stato dei luoghi essendo state demolite delle pareti divisorie ed altre modifiche interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sassoferrato (AN) - LOCALITA' CUPANO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 128, Part. 234, Qualità Seminativo - Fg. 128, Part. 236, Qualità Incolto produttivo / F5 parcheggio - Fg. 128, Part. 368, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1170,00 mq

Descrizione:	I terreni interessati rappresentano un'area dalle dimensioni di circa 1170 mq divisi in 3 particelle: - 234 seminativo, 134 mq; - 236 incolto produttivo, 416 mq; - 368 seminativo arboreo, 620 mq. Parte della particella 236 ha una destinazione urbanistica F5 (parcheggio) pertanto la valutazione dell'area tiene conto di questa potenzialità.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

