

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scacchi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 288/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 288/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Scacchi Edoardo, con studio in Via delle Rose, 16 - 60019 - Senigallia (AN), email edoardo.scacchi@gmail.com, PEC edoardo.scacchi@ingpec.eu, Tel. 329 2314513, Fax 0712 410300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via G. Matteotti nn. 25-27 (Coord. Geografiche: 43.483333 Nord 13.483333 Est)

Unità residenziale con ingressi al piano terra da Via Matteotti con numeri civici 25 (esclusivo) e 27 (condominiale) inserita nel fabbricato composto da due unità residenziali in totale e ricadente nella prima fascia di storica dell'ampliamento del costruito fuori dalle vecchie mura di cinta. Posta a pochi passi da Piazza Cavour e dal centro storico risulta ben inserita nel tessuto urbano con i servizi principali a poca distanza.

Composta dal piano terra con cucina, ripostiglio e piccolo vano con bagno, l'unità abitativa è connessa tramite scala in muratura al piano interrato destinato a cantina, i cui soffitti risultano voltati in muratura e i locali sono affetti da forti infiltrazioni che si manifestano anche con acqua viva sulle pavimentazioni.

Il piano primo, rappresentato da un'unica stanza, è servito impropriamente da una scala interna in legno con partenza dal pavimento della cucina, ricavata illegittimamente mediante un varco rettangolare nel solaio del primo piano.

Dopo il 1967 risulta la pratica edilizia n.2199 del 2002 e più precisamente D.I.A. n.393 presentata in Comune il 01/07/2002 con protocollo n. 6054 del 09/07/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.

Dal confronto della documentazione urbanistica e catastale emergono varie difformità in parte sanabili ed in parte eliminabili con la messa in pristino.

Le altezze interne attuali del piano terra sono difformi: - nel caso massimo mancano circa 22 centimetri.

Il vano lavanderia e il ripostiglio posti nella corte pertinenziale, rappresentati nelle planimetrie catastali ed urbanistiche di progetto (DIA 393/2002) del piano terra, sono da eliminare poiché illegittimi.

Le porzioni edilizie soggette a demolizione riguardano la soletta di maggior spessore del solaio del piano terra e i corpi accessori presenti nella corte pertinenziale, tra cui il piccolo manufatto posto ad angolo in aderenza sia all'edificio in questione e sia a quello adiacente di altrui proprietà da cui si suppone possa esserci l'accesso.

Quelle sanabili riguardano la scala interna ed il solaio del piano primo in cui è stato praticato il varco e le varie partizioni interne difformi dal titolo abilitativo.

Al piano primo, la nicchia muraria difforme può essere messa in pristino con la ricostruzione del muro portante

con mattoni pieni.

La forma perimetrale della corte risulta sconfigurata parzialmente rispetto quella legittima di forma rettangolare rilevabile dalla planimetria catastale del 1953 relativa all'alloggio con sub.2 del mappale 27, foglio 16 (all.10).

Quest'ultima descrizione va comunque meglio verificata poiché la corte è attualmente assolutamente impraticabile a causa della folta e robusta vegetazione ivi presente che ha addirittura avvolto il portoncino esterno del ripostiglio impedendone la fruizione.

Nemmeno con le riprese aeree mediante drone, è stato possibile ricavare ulteriori elementi oltre quelli visti dalla finestra del primo piano, sempre a causa delle folte ed imponenti chiome delle alberature ivi presenti.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Serenella Bachiocco

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via G. Matteotti nn. 25-27

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Con fabbricati storici in linea. [REDACTED]



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	p.terra
Abitazione	15,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,37 m	Piano Primo
Cantina	33,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	2,80 m	Piano Interrato
Giardino	31,00 mq	31,00 mq	0,18	5,58 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				82,98 mq		
Incidenza condominiale:				12,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub.5 (pignorato) proviene dalla fusione dei precedenti subalterni sub.1, sub.2 e sub.4 avvenuta a seguito della DIA n. 393 del 2002.

In precedenza il quadro catastale che ha originato l'attuale sub. 5 è rappresentato dal certificato catastale accluso nell'allegato 9.6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	27	5		A3	2	4,5 vani	79 mq	169,66 €	PS1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta difforme per quanto illustrato nella presente relazione ed è necessario apportare le dovute variazioni per ottenere quella conforme rappresentata, nel caso di eliminazione della scala

PRECISAZIONI

Si rimanda alla descrizione generale in cui si precisa che le le planimetrie urbanistiche e catastali sono affette da difformità in parte sanabili ed in parte da rimuovere con la messa in pristino.

Si pone l'attenzione sul piccolo manufatto non legittimo esistente sulla corte che si suppone abbia accesso dalla proprietà confinante e sulla sconfigurazione del perimetro dalla corte pertinenziale.

PATTI

Si riporta la scrittura privata allegata punto 9.5), ma non è strettamente di interesse per il sub.5

STATO CONSERVATIVO

PESSIMO STATO

PARTI COMUNI

Oltre a quelle previste dal Codice Civile, nel caso specifico le parti comuni sono rappresentate da:
- Ingresso condominiale composto da corridoio al piano terra e rampa di scala fino al piano primo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non se ne conoscono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Solaio del piano primo e copertura in legno, solaio del piano terra in muratura su volte, solaio della cantina al piano interrato su terra. Manto in coppi. Struttura verticale portante in muratura mista a pietra. Pavimentazioni interne con mattonelle rustiche. Scala di accesso alla cantina in muratura. Scala di accesso al piano primo in legno rivestita in muratura, di natura condominiale non utilizzata come collegamento con il piano primo. In sostituzione ad essa, risulta realizzata in difformità la scala in legno con partenza dalla cucina per il collegamento interno con il vano al piano primo. Gli impianti sono tutti fatiscenti, la caldaia a metano non è funzionante e priva di matricola e di assistenza. Il giardino esterno è esclusivo e annesso all'unità residenziale in parola. La cantina al piano interrato è direttamente comunicante con l'alloggio attraverso la scala interna in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si fa propria la certificazione notarile del 17/12/2024 a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, presente agli atti del procedimento esecutivo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 06/10/2009
Reg. gen. 21565 - Reg. part. 5091
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ANCONA il 13/12/2024
Reg. gen. 27246 - Reg. part. 19519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Si confermano le note pregiudizievoli riportate nella relazione notarile presente agli atti del procedimento esecutivo.

Si stimano circa 1.000,00 euro per la cancellazione delle suddette formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Normativa di riferimento: DPR 380/01

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. L'immobile non risulta agibile.

DIA N.393/2002, presentata il 01/07/2002, protocollata al n.6054 del 09/07/2002

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Accesso verso Via Matteotti, ingresso condominiale composto da lungo corridoio ed una rampa di scala che serve il piano primo.

Non c'è Amministrazione condominiale. Vista l'irreperibilità degli esecutati non è stato possibile accertare se vi siano delle spese effettuate e/o da effettuare a livello condominiale.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via G. Matteotti nn. 25-27

Unità residenziale con ingressi al piano terra da Via Matteotti con numeri civici 25 (esclusivo) e 27 (condominiale) inserita nel fabbricato composto da due unità residenziali in totale e ricadente nella prima fascia di storica dell'ampliamento del costruito fuori dalle vecchie mura di cinta. Posta a pochi passi da Piazza Cavour e dal centro storico risulta ben inserita nel tessuto urbano con i servizi principali a poca distanza. Composta dal piano terra con cucina, ripostiglio e piccolo vano con bagno, l'unità abitativa è connessa tramite scala in muratura al piano interrato destinato a cantina, i cui soffitti risultano voltati in muratura e i locali sono affetti da forti infiltrazioni che si manifestano anche con acqua viva sulle pavimentazioni. Il piano primo, rappresentato da un'unica stanza, è servito impropriamente da una scala interna in legno con partenza dal pavimento della cucina, ricavata illegittimamente mediante un varco rettangolare nel solaio del primo piano. Dopo il 1967 risulta la pratica edilizia n.2199 del 2002 e più precisamente D.I.A. n.393 presentata in Comune il 01/07/2002 con protocollo n. 6054 del 09/07/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Dal confronto della documentazione urbanistica e catastale emergono varie difformità in parte sanabili ed in parte eliminabili con la messa in pristino. Le altezze interne attuali del piano terra sono difformi: - nel caso massimo mancano circa 22 centimetri. Il vano lavanderia e il ripostiglio posti nella corte pertinenziale, rappresentati nelle planimetrie catastali ed urbanistiche di progetto (DIA 393/2002) del piano terra, sono da eliminare poiché illegittimi. Le porzioni edilizie soggette a demolizione riguardano la soletta di maggior spessore del solaio del piano terra e i corpi accessori presenti nella corte pertinenziale, tra cui il piccolo manufatto posto ad angolo in aderenza sia all'edificio in questione e sia a quello adiacente di altrui proprietà da cui si suppone possa esserci l'accesso. Quelle sanabili riguardano la scala interna ed il solaio del piano primo in cui è stato praticato il varco e le varie partizioni interne difformi dal titolo abilitativo. Al piano primo, la nicchia muraria difforme può essere messa in pristino con la ricostruzione del muro portante con mattoni pieni. La forma perimetrale della corte risulta sconfigurata parzialmente rispetto quella legittima di forma rettangolare rilevabile dalla planimetria catastale del 1953 relativa all'alloggio con sub.2 del mappale 27, foglio 16 (all.10). Quest'ultima descrizione va comunque meglio verificata poiché la corte è attualmente assolutamente impraticabile a causa della folta e robusta vegetazione ivi presente che ha addirittura avvolto il portoncino esterno del ripostiglio impedendone la fruizione. Nemmeno con le riprese aeree mediante drone, è stato possibile ricavare ulteriori elementi oltre quelli visti dalla finestra del primo piano, sempre a causa delle folte ed imponenti chiome delle alberature ivi presenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 27, Sub. 5, Categoria A3Valore di stima del bene: € 27.882,00

Valutato il prezzo a nuovo di unità abitative simili in zona, pari a circa 1800,00 €/mq convenzionale; tenuto conto dei lavori di messa in pristino che incidono complessivamente circa per 1.300,00 €/mq convenzionale e degli oneri tecnici per le pratiche di sanatoria e di accertamento strutturale, nonché urbanistici, stimati pari a 200,00 €/mq convenzionale; si determina il prezzo unitario attuale pari ad € 300,00 il mq convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cupramontana (AN) - Via G. Matteotti nn.	92,94 mq	300,00 €/mq	€ 27.882,00	100,00%	€ 27.882,00

25-27				
				Valore di stima: € 27.882,00



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.



Senigallia, li 23/03/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scacchi Edoardo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via G. Matteotti nn. 25-27
Unità residenziale con ingressi al piano terra da Via Matteotti con numeri civici 25 (esclusivo) e 27 (condominiale) inserita nel fabbricato composto da due unità residenziali in totale e ricadente nella prima fascia di storica dell'ampliamento del costruito fuori dalle vecchie mura di cinta. Posta a pochi passi da Piazza Cavour e dal centro storico risulta ben inserita nel tessuto urbano con i servizi principali a poca distanza. Composta dal piano terra con cucina, ripostiglio e piccolo vano con bagno, l'unità abitativa è connessa tramite scala in muratura al piano interrato destinato a cantina, i cui soffitti risultano voltati in muratura e i locali sono affetti da forti infiltrazioni che si manifestano anche con acqua viva sulle pavimentazioni. Il piano primo, rappresentato da un'unica stanza, è servito impropriamente da una scala interna in legno con partenza dal pavimento della cucina, ricavata illegittimamente mediante un varco rettangolare nel solaio del primo piano. Dopo il 1967 risulta la pratica edilizia n.2199 del 2002 e più precisamente D.I.A. n.393 presentata in Comune il 01/07/2002 con protocollo n. 6054 del 09/07/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Dal confronto della documentazione urbanistica e catastale emergono varie difformità in parte sanabili ed in parte eliminabili con la messa in pristino. Le altezze interne attuali del piano terra sono difformi: - nel caso massimo mancano circa 22 centimetri. Il vano lavanderia e il ripostiglio posti nella corte pertinenziale, rappresentati nelle planimetrie catastali ed urbanistiche di progetto (DIA 393/2002) del piano terra, sono da eliminare poiché illegittimi. Le porzioni edilizie soggette a demolizione riguardano la soletta di maggior spessore del solaio del piano terra e i corpi accessori presenti nella corte pertinenziale, tra cui il piccolo manufatto posto ad angolo in aderenza sia all'edificio in questione e sia a quello adiacente di altrui proprietà da cui si suppone possa esserci l'accesso. Quelle sanabili riguardano la scala interna ed il solaio del piano primo in cui è stato praticato il varco e le varie partizioni interne difformi dal titolo abilitativo. Al piano primo, la nicchia muraria difforme può essere messa in pristino con la ricostruzione del muro portante con mattoni pieni. La forma perimetrale della corte risulta sconfigurata parzialmente rispetto quella legittima di forma rettangolare rilevabile dalla planimetria catastale del 1953 relativa all'alloggio con sub.2 del mappale 27, foglio 16 (all.10). Quest'ultima descrizione va comunque meglio verificata poiché la corte è attualmente assolutamente impraticabile a causa della folta e robusta vegetazione ivi presente che ha addirittura avvolto il portoncino esterno del ripostiglio impedendone la fruizione. Nemmeno con le riprese aeree mediante drone, è stato possibile ricavare ulteriori elementi oltre quelli visti dalla finestra del primo piano, sempre a causa delle folte ed imponenti chiome delle alberature ivi presenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 27, Sub. 5, Categoria A3
Destinazione urbanistica: Normativa di riferimento: DPR 380/01

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cupramontana (AN) - Via G. Matteotti nn. 25-27		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 27, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	92,94 mq
Stato conservativo:	PESSIMO STATO		
Descrizione:	<p>Unità residenziale con ingressi al piano terra da Via Matteotti con numeri civici 25 (esclusivo) e 27 (condominiale) inserita nel fabbricato composto da due unità residenziali in totale e ricadente nella prima fascia di storica dell'ampliamento del costruito fuori dalle vecchie mura di cinta. Posta a pochi passi da Piazza Cavour e dal centro storico risulta ben inserita nel tessuto urbano con i servizi principali a poca distanza. Composta dal piano terra con cucina, ripostiglio e piccolo vano con bagno, l'unità abitativa è connessa tramite scala in muratura al piano interrato destinato a cantina, i cui soffitti risultano voltati in muratura e i locali sono affetti da forti infiltrazioni che si manifestano anche con acqua viva sulle pavimentazioni. Il piano primo, rappresentato da un'unica stanza, è servito impropriamente da una scala interna in legno con partenza dal pavimento della cucina, ricavata illegittimamente mediante un varco rettangolare nel solaio del primo piano. Dopo il 1967 risulta la pratica edilizia n.2199 del 2002 e più precisamente D.I.A. n.393 presentata in Comune il 01/07/2002 con protocollo n. 6054 del 09/07/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Dal confronto della documentazione urbanistica e catastale emergono varie difformità in parte sanabili ed in parte eliminabili con la messa in pristino. Le altezze interne attuali del piano terra sono difformi: - nel caso massimo mancano circa 22 centimetri. Il vano lavanderia e il ripostiglio posti nella corte pertinenziale, rappresentati nelle planimetrie catastali ed urbanistiche di progetto (DIA 393/2002) del piano terra, sono da eliminare poiché illegittimi. Le porzioni edilizie soggette a demolizione riguardano la soletta di maggior spessore del solaio del piano terra e i corpi accessori presenti nella corte pertinenziale, tra cui il piccolo manufatto posto ad angolo in aderenza sia all'edificio in questione e sia a quello adiacente di altrui proprietà da cui si suppone possa esserci l'accesso. Quelle sanabili riguardano la scala interna ed il solaio del piano primo in cui è stato praticato il varco e le varie partizioni interne difformi dal titolo abilitativo. Al piano primo, la nicchia muraria difforme può essere messa in pristino con la ricostruzione del muro portante con mattoni pieni. La forma perimetrale della corte risulta sconfigurata parzialmente rispetto quella legittima di forma rettangolare rilevabile dalla planimetria catastale del 1953 relativa all'alloggio con sub.2 del mappale 27, foglio 16 (all.10). Quest'ultima descrizione va comunque meglio verificata poiché la corte è attualmente assolutamente impraticabile a causa della folta e robusta vegetazione ivi presente che ha addirittura avvolto il portoncino esterno del ripostiglio impedendone la fruizione. Nemmeno con le riprese aeree mediante drone, è stato possibile ricavare ulteriori elementi oltre quelli visti dalla finestra del primo piano, sempre a causa delle folte ed imponenti chiome delle alberature ivi presenti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		