



DOTT. ING. MASSIMO GAMBUTI
JESI (AN) VIA S. PIETRO MARTIRE N° 26
TEL. 0731/200571 CELL. 347/3888292
C. F. GMBMSM60L13D451D
P. IVA 01141870426



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.



AGGIORNAMENTO LOTTO 2

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gambuti Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
LOTTO 2.....	5
BENE N° 3	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
BENE N° 4.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19



Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
OPERE URGENTI ESEGUITE PER PORRE IN VENDITA IL LOTTO 2	24



In data 10/12/2024, il sottoscritto Ing. Gambuti Massimo, con studio in Via San Pietro Martire, 26 - 60035 - Jesi (AN), email ing.gambuti@gmail.com, PEC massimo.gambuti@ingpec.eu, Tel. 0731 200 571, Fax 0731 200 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Nell'udienza del 04/12/2025 il Giudice incaricava il CTU di integrare la perizia del Lotto 2 sul punto delle opere urgenti da eseguire per porre in vendita il Lotto 2.

A seguito di specifica istanza, in data 11/02/2026 il Giudice autorizzava il CTU ad aggiornare ulteriormente la perizia del Lotto 2 sulle opere urgenti eseguite per porre in vendita il Lotto 2.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N° 2 - composto dai seguenti due beni:**

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano TERRA

Bene N° 4 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano PRIMO SOTTOSTRADA







- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano TERRA

DESCRIZIONE

Abitazione al piano terra con accesso dalla via pubblica tramite corte e vano scale comuni, composta da: soggiorno, angolo cucina, due disimpegni, una camera, un bagno, una lavanderia, una cabina armadio, un balcone-loggia ed una corte esclusiva.

L'immobile fa parte di una palazzina condominiale ubicata in una zona residenziale del Comune Cupramontana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è stato edificato in zona PEEP con convenzione rep. n. 2880 racc. n. 55 del 12/03/1986 a rogito del Notaio Borrelli, avente durata di venti anni, i cui vincoli si possono perciò considerare decaduti.

In ogni caso, in base all'art. 7 della convenzione, il prezzo massimo di cessione, determinato all'epoca in £/mq 632.000 (pari ad €/mq 326,41), risulta rivalutato in base agli indici ISTAT da marzo 1986 a gennaio 2025 ad €/mq 931,25.

Tale importo è sicuramente superiore al valore unitario di stima dell'immobile in oggetto.

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)

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

L'immobile confina con il vano scale condominiale, la corte comune condominiale e la particella 775 sub. 4 del foglio catastale 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,96 mq	82,32 mq	1	82,32 mq	2,70 m	T
Balcone-loggia	9,79 mq	10,65 mq	0,30	3,19 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	24,32 mq	24,32 mq	0,10	2,43 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,94 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1986 al 05/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 775, Sub. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 775 sub. 7
Dal 05/01/1989 al 26/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 775, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano T Graffato 775 sub. 7
Dal 26/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 775, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95 mq Rendita € 355,06 Piano T Graffato 775 sub. 7

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
	12	775	6		A2	3	5,5	95 mq	355,06 €	T	775 sub. 7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione agli atti e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la planimetria catastale NON CORRISPONDE allo stato dei luoghi.

In particolare risulta:

- le pareti interne della cucina sono state rimosse creando un unico ambiente con il soggiorno;
- il bagno è stato trasformato in lavanderia;
- la camera grande è stata modificata ricavando al suo posto un bagno ed una cabina armadio;
- l'altra camera è stata ristretta di circa 30 cm a vantaggio della lavanderia e del disimpegno;
- l'indirizzo agli atti è sbagliato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 600,00 IVA, Cassa di Previdenza e diritti catastali compresi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, che è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria interna, presenta uno stato conservativo ottimo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova all'interno di un fabbricato condominiale.

Le parti condominiali del fabbricato sono costituite da:

- vano scale interno che conduce alle abitazioni ed alle autorimesse; le scale sono rivestite in marmo;
- ascensore interno che conduce alle abitazioni ed alle autorimesse, con capienza per quattro persone;
- androne al piano primo sottostrada che conduce alle autorimesse, con accesso carrabile, pavimentato con battuto di cemento;
- corte perimetrale esterna: una parte è sistemata a giardino, una parte è asfaltata, mentre la parte antistante l'ingresso comune è pavimentata;
- passaggio comune esterno, ubicato sul lato ovest del fabbricato, pavimentato con battuto di cemento.

Il tutto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cupramontana al foglio 12, particelle 775 sub. 1 e sub.27, quali beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione fa parte di un edificio condominiale residenziale con struttura portante in calcestruzzo armato edificato su cinque livelli.

L'altezza interna utile dei locali è pari a 2.70 m. All'interno dell'immobile è presente un impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentato da caldaia murale a condensazione, installata nel 2022, ubicata nella loggia esterna.

Nel disimpegno notte è presente un condizionatore.

L'impianto elettrico dei locali è realizzato sottotraccia ed è costituito da due circuiti distinti, uno per l'illuminazione ed uno per gli elettrodomestici; nel ripostiglio è presente un quadro di distribuzione contenente l'interruttore generale ed uno per ogni circuito.

Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet, doccia, vasca idromassaggio e lavabo; le pareti sono rivestite da mattonelle in ceramica.

La cucina è stata rimossa, ma secondo quanto dichiarato dai proprietari, gli allacci, benché non visibili, sono ancora presenti all'interno della parete.

Tutti i locali sono pavimentati in parquet, ad eccezione della lavanderia e del bagno che sono pavimentati in ceramica.

I tramezzi sono in laterizio forato.

I locali interni sono tutti tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro-camera e tapparelle avvolgibili in p.v.c.

La corte esclusiva, a cui si accede dalla cucina o dal soggiorno, è adibita a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1986 al 05/01/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Borrelli Maria	11/01/1986	2703	511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/01/1989 al 26/11/1999	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE ALLOGGIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Borrelli Maria	05/01/1989	6601	1592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MONTALI ROBERTO	26/11/1999	59520	6615
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ANCONA il 19/09/2011

Reg. gen. 19130 - Reg. part. 3939

Quota: 1/1

Importo: € 324.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ANNOTAZIONE N. 1860 DEL 20/10/2014 PER SURROGAZIONE a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/11/2024

Reg. gen. 25070 - Reg. part. 17902

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cupramontana l'immobile appartiene alla "zona residenziale semi-intensiva di completamento dell'edificazione esistente B3", regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Elenco pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 803 del 12/09/1985 (pratica n. 1315)
- Concessione Edilizia di variante n. 826 del 04/12/1985
- Concessione Edilizia di variante n. 877 del 13/08/1986
- Concessione Edilizia n. 887 del 05/09/1986 (recinzione)
- Abitabilità prot. n. 136 del 05/01/1987
- Attestazione Deposito progetto strutturale presso il Genio Civile di Ancona n. 1499/85 del 03/10/1985
- Attestazione Deposito Relazione Struttura Ultimata del 04/07/1986
- Attestazione Deposito Certificato di Collaudo Statico del 21/07/1986

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale luoghi, confrontato con le piante allegiate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

- le pareti interne della cucina sono state rimosse creando un unico ambiente con il soggiorno;

- il bagno è stato trasformato in lavanderia;

- la camera grande è stata modificata ricavando al suo posto un bagno ed una cabina armadio;

- l'altra camera è stata ristretta di circa 30 cm a vantaggio della lavanderia e del disimpegno.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cupramontana risulta che la difformità sono sanabili.

I costi per la sanatoria sono i seguenti:

- Sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Cupramontana, pari a € 55,00.

- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 2.000,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

L'importo totale dei costi per la regolarizzazione edilizia è pari a € 3.055,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega l'attestato di prestazione energetica fornito dal proprietario, da cui risulta che l'immobile rientra in classe energetica D.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, allegata alla presente perizia, risulta:

- millesimo di proprietà: 67.23

- millesimo scale: 33.61

- millesimo ascensore: 33.61

- importo annuo spese annue condominiali ordinarie: € 330,00 (importo cumulativo con quello del garage di cui al Bene n° 4).

Non risultano spese condominiali straordinarie deliberate.

Non risultano spese condominiali non pagate.

Non risultano cause in corso.



BENE N° 4



- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano PRIMO SOTTOSTRADA

DESCRIZIONE

Autorimessa al piano primo sottostrada con accesso pedonale tramite corte e vano scale comuni, oppure carrabile da androne comune; é composta da un ambiente ad uso garage e da una retrostante cantina. L'immobile fa parte di una palazzina condominiale ubicata in una zona residenziale del Comune Cupramontana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è stato edificato in zona PEEP con convenzione rep. n. 2880 racc. n. 55 del 12/03/1986 a rogito del Notaio Borrelli, avente durata di venti anni, i cui vincoli si possono perciò considerare decaduti.

In ogni caso, in base all'art. 7 della convenzione, il prezzo massimo di cessione, determinato all'epoca in £/mq 632.000 (pari ad €/mq 326,41), risulta rivalutato in base agli indici ISTAT da marzo 1986 a gennaio 2025 ad €/mq 931,25.

Tale importo è sicuramente superiore al valore unitario di stima dell'immobile in oggetto.

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)

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

L'immobile confina con l'androne condominiale, il vano scale condominiale e la particella 775 sub. 22 del foglio catastale 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,94 mq	14,37 mq	1	14,37 mq	2,43 m	S1
Cantina	4,14 mq	4,93 mq	1	4,93 mq	2,43 m	
Totale superficie convenzionale:				19,30 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1986 al 05/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 775, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 32,38 Piano S1
Dal 05/01/1989 al 26/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 775, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 32,38 Piano S1
Dal 26/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 775, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 20 mq Rendita € 32,38 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	775	21		C6	3	19	20 mq	32,38 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione agli atti e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la planimetria catastale NON CORRISPONDE allo stato dei luoghi.

In particolare risulta:

- la zona rientrante più interna è stata separata dall'autorimessa per ricavare una cantina, tramite posa in opera di un tramezzo e di una finestra;
- l'altezza è pari a 2.43 m invece di 2.50 m;
- l'indirizzo agli atti è sbagliato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 600,00 IVA, Cassa di Previdenza e diritti catastali compresi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova all'interno di un fabbricato condominiale.

Le parti condominiali del fabbricato sono costituite da:

- vano scale interno che conduce alle abitazioni ed alle autorimesse; le scale sono rivestite in marmo;
- ascensore interno che conduce alle abitazioni ed alle autorimesse, con capienza per quattro persone;
- androne al piano primo sottostrada che conduce alle autorimesse, con accesso carrabile, pavimentato con battuto di cemento;
- corte perimetrale esterna: una parte è sistemata a giardino, una parte è asfaltata, mentre la parte antistante l'ingresso comune è pavimentata;
- passaggio comune esterno, ubicato sul lato ovest del fabbricato, pavimentato con battuto di cemento.

Il tutto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cupramontana al foglio 12, particelle 775 sub. 1 e sub.27, quali beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa fa parte di un edificio condominiale residenziale con struttura portante in calcestruzzo armato edificato su cinque livelli.

L'altezza interna utile dei locali è pari a 2.43 m.

All'interno è presente un punto acqua fredda con un lavello.

I locali non sono riscaldati.

L'impianto elettrico dei locali è realizzato a vista con canaline in p.v.c..

Il locale è pavimentato con calcestruzzo.

I tramezzi sono in laterizio forato.

L'unico infisso esterno è quello della serranda basculante in lamiera in corrispondenza dell'accesso carrabile.

Una finestra in legno consente l'accesso alla cantina.

I locali interni sono tutti tinteggiati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile é libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1986 al 05/01/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Borrelli Maria	11/01/1986	2703	511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/01/1989 al 26/11/1999	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE ALLOGGIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Borrelli Maria	05/01/1989	6601	1592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 13/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 19/09/2011
Reg. gen. 19130 - Reg. part. 3939
Quota: 1/1
Importo: € 324.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ANNOTAZIONE N. 1860 DEL 20/10/2014 PER SURROGAZIONE a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/11/2024

Reg. gen. 25070 - Reg. part. 17902

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cupramontana l'immobile appartiene alla "zona residenziale semi-intensiva di completamento dell'edificazione esistente B3", regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Elenco pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 803 del 12/09/1985 (pratica n. 1315)
- Concessione Edilizia di variante n. 826 del 04/12/1985
- Concessione Edilizia di variante n. 877 del 13/08/1986
- Concessione Edilizia n. 887 del 05/09/1986 (recinzione)
- Abitabilità prot. n. 136 del 05/01/1987
- Attestazione Deposito progetto strutturale presso il Genio Civile di Ancona n. 1499/85 del 03/10/1985
- Attestazione Deposito Relazione Struttura Ultimata del 04/07/1986
- Attestazione Deposito Certificato di Collaudo Statico del 21/07/1986

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale luoghi, confrontato con le piante allegate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

- la zona rientrante più interna è stata separata dall'autorimessa per ricavare una cantina, tramite posa in opera di un tramezzo e di una finestra;
- l'altezza è pari a 2.43 m invece di 2.50 m.

Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cupramontana risulta che la difformità sono sanabili.

I costi per la sanatoria sono i seguenti:

- Sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Cupramontana, pari a € 55,00.
- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 1.300,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

L'importo totale dei costi per la regolarizzazione edilizia è pari a € 2.355,00.



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile oggetto di pignoramento, essendo adibito ad autorimessa, non rientra fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, allegata alla presente perizia, risulta:

- millesimo di proprietà: 4.81
- millesimo scale: 4.13
- millesimo ascensore: 4.34
- importo annuo spese annue condominiali ordinarie: € 330,00 (importo cumulativo con quello dell'abitazione di cui al Bene n° 3).

Non risultano spese condominiali straordinarie deliberate.

Non risultano spese condominiali non pagate.

Non risultano cause in corso.



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.

I Beni 3 e 4 sono stati raggruppati nel LOTTO 2 in quanto hanno le utenze in comune.

Lotto 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano TERRA
Abitazione al piano terra con accesso dalla via pubblica tramite corte e vano scale comuni, composta da: soggiorno, angolo cucina, due disimpegni, una camera, un bagno, una lavanderia, una cabina armadio, un balcone-loggia ed una corte esclusiva. L'immobile fa parte di una palazzina condominiale ubicata in una zona residenziale del Comune Cupramontana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 775, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 775 sub. 7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.489,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano TERRA	92,34 mq	850,00 €/mq	€ 78.489,00	100,00%	€ 78.489,00
Valore di stima:					€ 78.489,00

Valore di stima BENE N° 3: € 78.489,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizia del Bene n° 3	3055,00	€
Oneri per la regolarizzazione catastale del Bene n° 3	600,00	€

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano PRIMO SOTTOSTRADA

Autorimessa al piano primo sottostrada con accesso pedonale tramite corte e vano scale comuni, oppure carrabile da androne comune; é composta da un ambiente ad uso garage e da una retrostante cantina. L'immobile fa parte di una palazzina condominiale ubicata in una zona residenziale del Comune Cupramontana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 775, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.499,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Cupramontana (AN) - PIAZZA MARTIRI DELLA RESISTENZA, 11, piano PRIMO SOTTOSTRADA	20,27 mq	370,00 €/mq	€ 7.499,90	100,00%	€ 7.499,90
Valore di stima:					€ 7.499,90

Valore di stima BENE N° 4: € 7.499,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione edilizia del Bene n° 4	2.355,00	€
Oneri per la regolarizzazione catastale del Bene n° 4	600,00	€

Valore finale di stima BENE N° 4: € 4.544,90

Il valore finale di stima per il LOTTO 2 è dato dalla somma dei valori dei due beni di cui è composto:

€ (74.834,00 + € 4.544,90) = € 79.378,90

OPERE URGENTI ESEGUITE PER PORRE IN VENDITA IL LOTTO 2

Durante il sopralluogo peritale si sono riscontrate delle criticità all'interno degli immobili pignorati. Infatti si è accertato che le due abitazioni distinte al catasto fabbricati al foglio 12, particelle 775 subalterno 4 (BENE N° 1) e subalterno 6 (BENE N° 3), sono state rese comunicanti, costituendo un unico appartamento, tramite l'apertura di un passaggio nel tramezzo che le separava, originariamente posto tra l'ingresso dell'abitazione al sub. 4 (BENE N° 1) e il ripostiglio dell'abitazione al sub. 6 (BENE N° 3). E' stato inoltre tamponato dall'interno l'accesso dell'appartamento al sub. 6 (BENE N° 3) con una controparete in cartongesso. Il portone d'ingresso dal vano scale non è invece stato rimosso.

Le opere eseguite per la separazione delle due abitazioni (Beni n° 1 e n° 3) sono già state poste a carico dell'aggiudicatario del Lotto 1.

Le opere eseguite per porre in vendita il Lotto 2 hanno riguardato la riapertura dell'accesso al Bene n° 3 dal vano scale condominiale, e sono consistite dettagliatamente in:

- rimozione della controparete in cartongesso che nascondeva internamente il portone d'ingresso dell'appartamento indicato catastalmente al sub. 6 (BENE N° 3);
- trasporto e smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta;
- posa in opera di listelli di parquet al di sotto della controparete rimossa;
- fornitura e posa in opera di cornici interne ai lati del portoncino;
- posa in opera di zoccolino battiscopa in legno;
- ripristino del funzionamento della chiusura del portoncino tramite la fornitura e posa in opera di nuova maniglia;
- ripristino del funzionamento del campanello posto nell'atrio condominiale;
- ripristino del funzionamento dell'interruttore dell'illuminazione posto all'interno dell'abitazione, di fianco al portoncino;
- fornitura e posa in opera di cornetta citofonica all'interno dell'abitazione, senza collegarla alla pulsantiera esterna al fabbricato, per mancanza di pulsanti liberi;
- stuccatura e tinteggiatura a due mani con idropittura vinilica per interni di colore bianco della porzione di parete circostante l'accesso ripristinato.

Le spese tecniche comprendono le seguenti prestazioni professionali:

- Verifica dei preventivi pervenuti;
- Sopralluogo ad inizio lavori;
- Sopralluogo a lavori ultimati e verifica della loro congruità;
- Redazione di relazione tecnica sui lavori eseguiti.

L'importo totale dei lavori eseguiti, comprensivi di spese tecniche, per porre in vendita il Lotto 2 è pari a € 4.200,00 IVA e cassa ingegneri compresi..

Si precisa che tale importo non potrà essere oggetto di ribasso d'asta.

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, 16/02/2026

ELENCO ALLEGATI:

- 1 ATTO DI PROVENIENZA BENI N° 3- 4
- 2 CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- 3 PRATICHE EDILIZIE BENI N° 3-4
- 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N° 3
- 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N° 4
- 6 PLANIMETRIE CATASTALI BENI N° 3-4
- 7 VISURE CATASTALI STORICHE BENI N° 3-4
- 8 ISPEZIONI IPOTECARIE BENI N° 3-4
- 9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA BENE N° 3
- 10 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO
- 11 AVVISI RICEVIMENTO RACCOMANDATE-PEC INIZIO OPERAZIONI PERITALI

