

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giombini Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	12



Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T.....	18



Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2023 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.911,00	35



INCARICO

All'udienza del 19/09/2023, il sottoscritto Ing. Giombini Carlo, con studio in Via Roma, 2 - 60035 - Jesi (AN), email carlo.giombini@tin.it, PEC carlo.giombini@ingpec.eu, Tel. 335 8214250, Fax 0731 206455, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2023 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 Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud (Coord. Geografiche: 43°27'01.3"N 13°06'31.5"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Si tratta di un appartamento ubicato al terzo piano di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. La distribuzione interna si caratterizza per la presenza di tre camere due bagni, un soggiorno pranzo, un ampio soggiorno a ovest, una cucina, un ripostiglio e un ingresso e un disimpegno. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un autorimessa l piano seminterrato.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Si tratta di un autorimessa ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un appartamento al terzo piano.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Si tratta di una cantina ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura



intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una garage al piano terra e un appartamento al terzo piano.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

L'appartamento al terzo piano si presenta libero su tre lati, con affaccio sulle corti di pertinenza ; sul lato sud confina con vano scale condominiale su quello nord con unità residenziale attigua; al piano sottostante è presente altra unità residenziale a quello soprastante lastrico solare, entrambi intestati ad altra ditta
La cantina al piano terreno è delimitata da un lato dal vano scale condominiale e dall'altro dall'autorimessa intestata alla stessa ditta ad est da corridoio condominiale e ad ovest da altra ditta

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Il garage confina a sud con la cantina e quindi il vano scale, ad ovest sulle corti di pertinenza a nord con unità catastale intestata ad altra ditta a Est con corridoio condominiale.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Il garage confina a sud con la cantina e quindi il vano scale, ad ovest con le corti di pertinenza a nord con unità catastale intestata ad altra ditta a Est con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,00 m	3
Veranda	37,00 mq	45,00 mq	0,95	42,75 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	22,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				197,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,75 mq		

Per questioni di opportunità appartamento, cantina e garage sebbene individuati da identificazioni catastali distinte vengono riunite in un unico lotto essendo di fatto funzionali all'abitazione principale. Non c'è alcuna attinenza con elaborati rinvenuti presso UTC; c'è assimilabilità a planimetrie catastali con la differenza che in queste viene riportato il un divisorio nel disimpegno del reparto notte che nei fatti non c'è.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,25 mq	16,50 mq	0,4	6,60 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,60 mq		

Per questioni di opportunità appartamento, cantina e garage sebbene individuati da identificazioni catastali distinte vengono riunite in un unico lotto essendo di fatto funzionali all'abitazione principale

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,55 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	1,60 mq	
--	----------------	--

Per questioni di opportunità appartamento, cantina e garage sebbene individuati da identificazioni catastali distinte vengono riunite in un unico lotto essendo di fatto funzionali all'abitazione principale. Non c'è alcuna attinenza con elaborati rinvenuti presso UTC; c'è ssimilabilità a planimetrie catastali con la differenza che in queste viene riportato il divisorio con garage che nei fatti non c'è. Manca la porta che consente accesso diretto da vano condominiale. Unico accesso tramite garage

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 623, Sub. 23 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 0,89 Piano 3
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 23 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 0,89 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 23 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano 3
Dal 31/07/2003 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 23 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 516,46 Piano 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 623, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 9 Categoria C6



		Cl.5, Cons. 16 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 01/01/1992 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 38,01 Piano T
Dal 31/07/2003 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 38,01 Piano T

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 7, Part. 623, Sub. 30 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 0,02 Piano T
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 30 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 0,02 Piano T
Dal 01/01/1992 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 23 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 23,96 Piano T
Dal 31/07/2003 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 623, Sub. 30 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 23,96 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	12	623	23		A2	3		199 mq	5146,46 €	3	
--	----	-----	----	--	----	---	--	--------	-----------	---	--

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	
12	623				ENTE URBANO		1784 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al Catasto urbano manca nella situazione in essere un divisorio tra disimpegno delle camere e ingresso presente nella planimetria catastale

Non c'è corrispondenza nella distribuzione interna, e anche in alcune situazioni che incidono su situazioni esterne, con pratica edilizia depositata presso UTC

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	623	9		C6	5		16 mq	38,01 €	T	

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	
12	623				ENTE URBANO		1784 mq				

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

In situ manca il divisorio tra cantina e garage presente invece nella planimetria catastale

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	623	30		C2	2		8 mq	23,96 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	623				ENTE URBANO		1784 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In situ manca il divisorio tra cantina e garage presente invece nella planimetria catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Le precisazioni opportune sono state riportate nelle voci specifiche . Si ribadisce la difformità rispetto a elaborato catastale e soprattutto rispetto a elaborati Licenza Edilizia, anche se il rilascio di Agibilità ai sensi della LR 9/2018 da parte del comune potrebbe aver superato molte problematiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD



Le precisazioni opportune sono state riportate nelle voci specifiche . Si ribadisce la difformità rispetto a elaborato catastale e soprattutto rispetto a elaborati Licenza Edilizia, anche se il rilascio di Agibilità ai sensi della LR 9/2018 da parte del comune potrebbe aver superato molte problematiche.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Le precisazioni opportune sono state riportate nelle voci specifiche . Si ribadisce la difformità rispetto a elaborato catastale e soprattutto rispetto a elaborati Licenza Edilizia, anche se il rilascio di Agibilità ai sensi della LR 9/2018 da parte del comune potrebbe aver superato molte problematiche.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non sono emerse notizie in merito a patti per l'immobile oggetto di stima

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non sono emerse notizie in merito a patti per l'immobile oggetto di stima

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Non sono emerse notizie in merito a patti per l'immobile oggetto di stima

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

L'appartamento si presenta in uno stato conservativo al limite della funzionalità con alcuni infissi con chiusura non funzionante altri privi di vetro come quello della cucina.

Non si percepiscono interventi menutentivi recenti sebbene sia stato effettuato quello periodico alla caldaia. E bene prevedere un costo di ripristino funzionale delle situazioni compromesse di € 6000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

L'autorimessa si presenta in uno stato conservativo discreto.

Non si percepiscono interventi menutentivi recenti .

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Del tutto assimilabile a quello dell'autorimessa: si presenta in uno stato conservativo discreto.

Non si percepiscono interventi menutentivi recenti .



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Tra le parti comuni risulta il lastrico solare il locale contatori, la centrale termica con ogni probabilità dismessa nella sua funzione dato che l'unità immobiliare si avvale di impianto autonomo alimentato a gas.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Tra le parti comuni risulta il corridoio di accesso il vano scale il locale contatori.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Tra le parti comuni risulta il corridoio di accesso il vano scale il locale contatori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non sono state reperite notizie in merito a servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non sono state rinvenute notizie in merito a servitù, censo, livello, usi civici

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Non sono state rinvenute notizie in merito a servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile plurifamiliare realizzato in una zona residenziale a ridosso della direttrice che collega Cupramontana a Maiolati Spontini nella seconda metà degli anni settanta.

Su impianto planimetrico ad U vengono realizzati due fabbricati sostanzialmente, identici, con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponature a cassetta in laterizio rifinita ad intonaco e tinteggiatura civile sui due lati. La copertura è piana.

Nel caso di specie l'unità immobiliare oggetto della procedura si colloca al terzo piano dell'edificio più a valle e nella parte esposta a Sud occupando di fatto una metà dell'impianto planimetrico dell'area di sedime. Si avvale di uno dei due corpi scala a servizio del fabbricato, nel caso di specie quello a sud. Si colloca all'interno di un'area condominiale prevalentemente asfaltata dove è possibile anche posteggiare oltre che transitare per accedere alle varie autorimesse che da essa hanno accesso. Gli infissi sono in legno e in buona parte dotati di doppio serramento in alluminio. Le condizioni sono al limite della funzionalità. Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica con eccezione di gres rosso su balconi e veranda e parquet nelle due camere principali. Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato e impiallacciatura. L'impianto elettrico è sotto traccia quello termico a alimentato da caldaia murale a gas con radiatori terminali in ghisa a piastra. Si avvale



di piccola cantina al piano seminterrato che al momento risulta essere stata unita all'autorimessa di proprietà

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile plurifamiliare realizzato in una zona residenziale a ridosso della direttrice che collega Cupramontana a Maiolati Spontini nella seconda metà degli anni settanta.

Su impianto planimetrico ad U vengono realizzati due fabbricati sostanzialmente, identici, con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponature a cassetta in laterizio rifinita ad intonaco e tinteggiatura civile sui due lati. La copertura è piana.

Nel caso di specie l'unità immobiliare oggetto della procedura si colloca al piano terreno dell'edificio più a valle e nella parte esposta a ovest. Si avvale di uno dei due corpi scala a servizio del fabbricato, nel caso di specie quello a sud. Si colloca all'interno di un'area condominiale prevalentemente asfaltata dove è possibile anche posteggiare oltre che transitare per accedere alle varie autorimesse che da essa hanno accesso. Gli infissi sono in metallo. Le condizioni sono discrete per l'uso cui è destinato. Le pavimentazioni sono in cemento. L'impiantistica limitata all'illuminazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

L'unità immobiliare fa parte di uno stabile plurifamiliare realizzato in una zona residenziale a ridosso della direttrice che collega Cupramontana a Maiolati Spontini nella seconda metà degli anni settanta.

Su impianto planimetrico ad U vengono realizzati due fabbricati sostanzialmente, identici, con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponature a cassetta in laterizio rifinita ad intonaco e tinteggiatura civile sui due lati. La copertura è piana.

Nel caso di specie l'unità immobiliare oggetto della procedura si colloca al piano terreno dell'edificio più a valle e nella parte esposta a ovest. Si avvale di uno dei due corpi scala a servizio del fabbricato, nel caso di specie quello a sud. Si colloca all'interno di un'area condominiale prevalentemente asfaltata dove è possibile anche posteggiare oltre che transitare per accedere alle varie autorimesse che da essa hanno accesso. Gli infissi sono in metallo. Le condizioni sono discrete per l'uso cui è destinato. Le pavimentazioni sono in cemento. L'impiantistica limitata all'illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta, al momento del sopralluogo, essere occupato dagli esecutati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta, al momento del sopralluogo, essere occupato dagli esecutati

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta, al momento del sopralluogo, essere occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 31/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GINO PICCHIETTI	06/11/1975	79533/14760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2003 al 09/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.ROBERTO MONTALI	31/07/2003	83008/	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 31/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GINO PICCHIETTI	06/11/1975	79533/14760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2003 al 09/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.ROBERTO MONTALI	31/07/2003	83008/	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 31/07/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GINO PICCHIETTI	06/11/1975	79533/14760	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/07/2003 al 09/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
DOTT.ROBERTO MONTALI	31/07/2003			83008/	
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 21/06/2003
Reg. gen. 13531 - Reg. part. 1679
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio Montali
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 31/07/2003
Reg. gen. 16925 - Reg. part. 3773
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio Montali

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/03/2018
Reg. gen. 6269 - Reg. part. 4619
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 21/12/2022
Reg. gen. 1160 - Reg. part. 762
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione di :

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo: gratuita
 - Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00
 - Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00
- Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 588,00.

Si è rilevato il solo rinnovo dell'ipoteca volontaria dopo il pignoramento della procedura.

Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai tre immobili

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 31/07/2003
Reg. gen. 16925 - Reg. part. 3773
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio Montali
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 21/06/2023
Reg. gen. 13531 - Reg. part. 1679
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio Montali
Note: Si nota il rinnovo dell'iscrizione dell'ipoteca avvenuto successivamente alla data di pignoramento

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/03/2018
Reg. gen. 6269 - Reg. part. 4619
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 21/12/2022
Reg. gen. 1160 - Reg. part. 762
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione di :

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo: gratuita
 - Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00
 - Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00
- Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 588,00.

Si è rilevato il solo rinnovo dell'ipoteca volontaria dopo il pignoramento della procedura.

Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai tre immobili



Si nota il rinnovo dell'iscrizione dell'ipoteca avvenuto successivamente alla data di pignoramento

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 31/07/2003
Reg. gen. 16925 - Reg. part. 3773
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio Montali
- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovo Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 21/06/2023
Reg. gen. 13531 - Reg. part. 1679
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio Montali

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/03/2018
Reg. gen. 6269 - Reg. part. 4619
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 21/12/2022
Reg. gen. 1160 - Reg. part. 762
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione di :

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo: gratuita
 - Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00
 - Trascrizione pignoramento tassa fissa di € 200,00 oltre imposta ipotecaria e di bollo rispettivamente € 35,00 e € 59,00 per un totale di = € 294,00
- Totale oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli € 588,00.

Si è rilevato il solo rinnovo dell'ipoteca volontaria dopo il pignoramento della procedura.



Gli oneri riguardano l'intero lotto costituito dai tre immobili.
Il rinnovo

Si nota il rinnovo dell'iscrizione dell'ipoteca avvenuto successivamente alla data di pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

1 - DEFINIZIONI

Le zone B3 e B4 sono zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente.

TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Capo II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 22 - SOTTOZONE - B3, B4 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

2 - DESTINAZIONI D'USO Ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive, la SU destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

3 - MODALITA' DI INTERVENTO - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, NE.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade e dal confine, previo assenso dei confinanti, nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli edifici ricompresi nelle aree contrassegnate da asterisco (B3* site in Frazione Poggio Cupro e B4* sita in Via Fontecarta) sono sottoposti alle prescrizioni di base permanente del PPAR per le zone che rientrano nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico e che prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n° 457/78. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. L'edificio privato contrassegnato con il simbolo (#), ricadente sempre all'interno della zonizzazione B3*, sito a Poggio Cupro, può essere trasformato in cappella votiva nel mantenimento della superficie di sedime, con tetto a due falde e Hmax al colmo pari a 3,50m.

5 - PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -AREE B3

UF 0,50 mq/mq

Indice di utilizzazione fondiaria massima :

UF esistente con integrazione "una tantum" del 10% della SU esistente;

Hmax 10,00 m

DC 5,00 m

E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanza inferiore a quelle sopraindicate qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

DF 10,00 m

Con strade interposte si applica art. 9 del D.M. 1444/1968.

DS 5,00 m



Nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a 3,00 m, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra 3 e 5 m rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del R.E.C.

RS 1 RF 2/3 RC 1/3 PI 2

N° di alberi di alto fusto da collocare a dimora per ogni 100 mq di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di 15 cm.

P Per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree B3 e B4 per le parti ricadenti nel vincolo del PAI dovranno attenersi alle prescrizioni riportate sulla Determina Dirigenziale n°93/2005 dell'ufficio Assetto Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona.

Indice di permeabilità dei suoli = minimo 20% della superficie fondiaria scoperta.

In sostanza non si rileva un potenziale urbanistico che possa variare l'apprezzamento dell'immobile maniera significativa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

1 - DEFINIZIONI

Le zone B3 e B4 sono zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente.

TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Capo II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 22 - SOTTOZONE - B3, B4 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

2 - DESTINAZIONI D'USO Ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive, la SU destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

3 - MODALITA' DI INTERVENTO - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, NE.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade e dal confine, previo assenso dei confinanti, nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli edifici ricompresi nelle aree contrassegnate da asterisco (B3* site in Frazione Poggio Cupro e B4* sita in Via Fontecarta) sono sottoposti alle prescrizioni di base permanente del PPAR per le zone che rientrano nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico e che prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n° 457/78. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. L'edificio privato contrassegnato con il simbolo (#), ricadente sempre all'interno della zonizzazione B3*, sito a Poggio Cupro, può essere trasformato in cappella votiva nel mantenimento della superficie di sedime, con tetto a due falde e Hmax al colmo pari a 3,50m.

5 - PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -AREE B3

UF 0,50 mq/mq



Indice di utilizzazione fondiaria massima :
UF esistente con integrazione "una tantum" del 10% della SU esistente;
Hmax 10,00 m
DC 5,00 m

E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanza inferiore a quelle sopraindicata qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

DF 10,00 m
Con strade interposte si applica art. 9 del D.M. 1444/1968.
DS 5,00 m

Nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a 3,00 m, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra 3 e 5 m rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del R.E.C.

RS 1 RF 2/3 RC 1/3 PI 2

N° di alberi di alto fusto da collocare a dimora per ogni 100 mq di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di 15 cm.

P Per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree B3 e B4 per le parti ricadenti nel vincolo del PAI dovranno attenersi alle prescrizioni riportate sulla Determina Dirigenziale n°93/2005 dell'ufficio Assetto Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona.

Indice di permeabilità dei suoli = minimo 20% della superficie fondiaria scoperta.

In sostanza non si rileva un potenziale urbanistico che possa variare l'apprezzamento dell'immobile maniera significativa

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

1 - DEFINIZIONI

Le zone B3 e B4 sono zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente.

TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Capo II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 22 - SOTTOZONE - B3, B4 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

2 - DESTINAZIONI D'USO Ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive, la SU destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

3 - MODALITA' DI INTERVENTO - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, NE.

Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade e dal confine, previo assenso dei confinanti, nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto.

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli edifici ricompresi nelle aree contrassegnate da asterisco (B3* site in Frazione Poggio Cupro e B4* sita in Via Fontecarta) sono sottoposti alle prescrizioni di base permanente del



PPAR per le zone che rientrano nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico e che prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n° 457/78. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. L'edificio privato contrassegnato con il simbolo (#), ricadente sempre all'interno della zonizzazione B3*, sito a Poggio Cupro, può essere trasformato in cappella votiva nel mantenimento della superficie di sedime, con tetto a due falde e Hmax al colmo pari a 3,50m.

5 - PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -AREE B3

UF 0,50 mq/mq

Indice di utilizzazione fondiaria massima :

UF esistente con integrazione "una tantum" del 10% della SU esistente;

Hmax 10,00 m

DC 5,00 m

E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanza inferiore a quelle sopraindicata qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

DF 10,00 m

Con strade interposte si applica art. 9 del D.M. 1444/1968.

DS 5,00 m

Nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a 3,00 m, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra 3 e 5 m rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del R.E.C.

RS 1 RF 2/3 RC 1/3 PI 2

N° di alberi di alto fusto da collocare a dimora per ogni 100 mq di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di 15 cm.

P Per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree B3 e B4 per le parti ricadenti nel vincolo del PAI dovranno attenersi alle prescrizioni riportate sulla Determina Dirigenziale n°93/2005 dell'ufficio Assetto Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona.

Indice di permeabilità dei suoli = minimo 20% della superficie fondiaria scoperta.

In sostanza non si rileva un potenziale urbanistico che possa variare l'apprezzamento dell'immobile maniera significativa

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

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 risulta agibile.

- Unico Titolo edilizio rinvenuto è la Licenza per esecuzione dei Lavori edili del 14 Luglio 1975 - pratica 395
- E' stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 24 Luglio 1976



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo non ha attinenza con quanto rinvenuto presso l'UTC se non nell'impostazione di massima.

Di fatto l'impianto planimetrico generale del fabbricato appare ruotato di 180 gradi ed inoltre l'assetto distributivo dell'unità immobiliare in oggetto

specie del reparto soggiorno/veranda è incoerente rispetto agli elaborati depositati. Anche la tipologia dell'alloggio ha consistenza diversa rispetto alla situazione in essere così come la conformazione del cucinino.

La situazione in essere è coerente a quella riportata nell'accatastamento fatti salvi alcuni dettagli. Da rilevare come l'accatastamento sia antecedente al rilascio del Certificato di Agibilità.

Il rinvenimento del certificato di agibilità rilasciato dal dirigente tecnico comunale, potrebbe far presupporre la legittimità delle situazioni riscontrate ai sensi dell'Art. 9 bis, comma 2, della L.R. 17/2015 (come modificata dalla L.R. 8/2019): "Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile".

Potrebbe essere anche stato smarrito o non rinvenuto il titolo abilitativo specifico, tuttavia in caso contrario si ritiene opportuna la redazione di un provvedimento edilizio che allinei la situazione progettuale a quella in essere. Prevedibile una spesa di c.a. € 4.000,00 i.c. per la pratica edilizia, la rettifica catastale, gli oneri della sanatoria, diritti e bolli anche se la situazione potrebbe rivelarsi ben più complessa e onerosa se la sanatoria dovesse essere estesa all'intero fabbricato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

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 risulta agibile.

- Unico Titolo edilizio rinvenuto è la Licenza per esecuzione dei Lavori edili del 14 Luglio 1975 - pratica 395
- E' stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 24 Luglio 1976

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo non ha attinenza con quanto rinvenuto presso l'UTC se non nell'impostazione di massima.

Di fatto l'impianto planimetrico generale del fabbricato appare ruotato di 180 gradi ed inoltre l'assetto distributivo dell'unità immobiliare in oggetto

è incoerente rispetto agli elaborati depositati. Da rilevare come l'accatastamento sia antecedente al rilascio del Certificato di Agibilità.

Il rinvenimento del certificato di agibilità rilasciato dal dirigente tecnico comunale, potrebbe far presupporre la legittimità delle situazioni riscontrate ai sensi dell'Art. 9 bis, comma 2, della L.R. 17/2015 (come modificata dalla L.R. 8/2019): "Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile".

Potrebbe essere anche stato smarrito o non rinvenuto il titolo abilitativo specifico, tuttavia in caso contrario si ritiene opportuna la redazione di un provvedimento edilizio che allinei la situazione progettuale a quella in essere. Prevedibile una spesa di c.a. € 3.000,00 i.c. per la pratica edilizia, la rettifica catastale, gli oneri della sanatoria, diritti e bolli anche se la situazione potrebbe rivelarsi ben più complessa e onerosa se la sanatoria dovesse essere estesa all'intero fabbricato

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

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.

- Unico Titolo edilizio rinvenuto è la Licenza per esecuzione dei Lavori edili del 14 Luglio 1975 - pratica 395
- E' stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 24 Luglio 1976

Quanto riscontrato in sede di sopralluogo non ha attinenza con quanto rinvenuto presso l'UTC se non nell'impostazione di massima.

Di fatto l'impianto planimetrico generale del fabbricato appare ruotato di 180 gradi ed inoltre l'assetto distributivo dell'unità immobiliare in oggetto

è incoerente rispetto agli elaborati depositati. Da rilevare come l'accatastamento sia antecedente al rilascio del Certificato di Agibilità.

Il rinvenimento del certificato di agibilità rilasciato dal dirigente tecnico comunale, potrebbe far presupporre la legittimità delle situazioni riscontrate ai sensi dell'Art. 9 bis, comma 2, della L.R. 17/2015 (come modificata dalla L.R. 8/2019): "Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato



come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile".

Potrebbe essere anche stato smarrito o non rinvenuto il titolo abilitativo specifico, tuttavia in caso contrario si ritiene opportuna la redazione di un provvedimento edilizio che allinei la situazione progettuale a quella in essere. Prevedibile una spesa di c.a. € 3.000,00 i.c. per la pratica edilizia, la rettifica catastale, gli oneri della sanatoria, diritti e bolli anche se la situazione potrebbe rivelarsi ben più complessa e onerosa se la sanatoria dovesse essere estesa all'intero fabbricato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno informazioni su pendenze condominiali. Da informazioni sommarie si tratterebbe di alcune centinaia di euro ma ad oggi l'amministrazione di condomini Davide Coppari di Jesi non è riuscita a fornire i dati precisi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno informazioni su pendenze condominiali. Da informazioni sommarie si tratterebbe di alcune centinaia di euro ma ad oggi l'amministrazione di condomini Davide Coppari di Jesi non è riuscita a fornire i dati precisi.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CUPRAMONTANA (AN) - VIA UMBRIA 5, EDIFICIO SUD, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si hanno informazioni su pendenze condominiali. Da informazioni sommarie si tratterebbe di alcune centinaia di euro ma ad oggi l'amministrazione di condomini Davide Coppari di Jesi non è riuscita a fornire i dati precisi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ci sono tre unità immobiliari tra i cespiti dell'esecuzione accatastati separatamente: l'appartamento al terzo piano (Fgl 12 Per 623 sub 23) la cantina al piano seminterrato (Fgl 12 Per 623 sub 30) e il garage attiguo ((Fgl 12 Per 623 sub 9)

La mancanza del divisorio in deroga a quanto previsto urbanisticamente e catastalmente, anche al fine di



limitare costi e attività edilizie, fa propendere per inglobare la cantina nel garage e costituire un lotto autonomo insieme all'appartamento per cui:

- lotto Unico : appartamento garage e cantina

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud
Si tratta di un appartamento ubicato al terzo piano di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. La distribuzione interna si caratterizza per la presenza di tre camere due bagni, un soggiorno pranzo, un ampio soggiorno a ovest, una cucina, un ripostiglio e un ingresso e un disimpegno. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un autorimessa l piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 623, Sub. 23, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 83.055,00
Il mercato immobiliare nella zona dei Castelli di Jesi si presenta statico e privo di particolare interesse specie se riferito ad appartamenti e comunque soluzioni in ambito urbano.
Le quotazioni per tale tipologia di immobile oscillano tra tra €300,00/mq e 600,00. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile non consente di attenersi nemmeno sulla media dai questi valori tenuto conto anche del particolare tipologia edilizia, all'interno di un complesso immobiliare di apprezzabili dimensioni e con 7 unità abitative. A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione individuati in € 3500,00 che portano il valore generale dell'appartamento ad e 86.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud
Si tratta di un autorimessa ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un appartamento al terzo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 623, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 2.772,00
Il mercato immobiliare nella zona dei Castelli di Jesi si presenta statico e privo di particolare interesse specie se riferito ad appartamenti e comunque soluzioni in ambito urbano.
Le quotazioni per tale tipologia di immobile oscillano tra tra €300,00/mq e 600,00. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile non consente di attenersi nemmeno sulla media dai questi valori tenuto conto anche del particolare tipologia edilizia, all'interno di un complesso immobiliare di apprezzabili dimensioni e con 7 unità abitative. A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione individuati in € 2500,00 che portano quasi ad azzerare il valore generale del garage .
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T
Si tratta di una cantina ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una garage al piano terra e un appartamento al terzo piano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 623, Sub. 30, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 672,00



Il mercato immobiliare nella zona dei Castelli di Jesi si presenta statico e privo di particolare interesse specie se riferito ad appartamenti e comunque soluzioni in ambito urbano.

Le quotazioni per tale tipologia di immobile oscillano tra €300,00/mq e 600,00. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile non consente di attenersi nemmeno sulla media dai questi valori tenuto conto anche del particolare tipologia edilizia, all'interno di un complesso immobiliare di apprezzabili dimensioni e con 7 unità abitative. A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione individuati in € 2500,00 che portano quasi ad azzerare il valore generale del garage .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	197,75 mq	420,00 €/mq	€ 83.055,00	100,00%	€ 83.055,00
Bene N° 2 - Garage Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud	6,60 mq	420,00 €/mq	€ 2.772,00	100,00%	€ 2.772,00
Bene N° 3 - Cantina Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T	1,60 mq	420,00 €/mq	€ 672,00	100,00%	€ 672,00
				Valore di stima:	€ 86.499,00

Valore di stima: € 86.499,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - riparazione infissi	6000,00	€
Cancellazione Iscrizioni pregiudizievoli	588,00	€

Valore finale di stima: € 69.911,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La situazione urbanistica dell'immobile nel suo complesso appare compromessa dalla totale incongruenza della situazione in essere agli elaborati progettuali, almeno quelli rinvenuti Vero che la presenza dell'agibilità rilasciata dall'UTC specie dopo il deposito delle planimetrie catastali consente di considerare tolleranze anche quanto superiore alle percentuali previste dalla L.R. 9 del 18 Aprile 2018 ma di fatto se non dovesse emergere ulteriore documentazione la situazione appare abbastanza lacunosa ed eventuali provvedimenti previsti in



questa sede potrebbero coinvolgere anche el U.I adiacenti a quelle stimate se non l'intero stabile con incrementi di costi e difficoltà attuative di difficile valutazione specie in fase preventiva.

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 14/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giombini Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titolo abilitativo
- ✓ N° 1 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto - Estratto Licenza Edilizia
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Iscrizione Rinnovo Ipoteca volontaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud
Si tratta di un appartamento ubicato al terzo piano di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. La distribuzione interna si caratterizza per la presenza di tre camere due bagni, un soggiorno pranzo, un ampio soggiorno a ovest, una cucina, un ripostiglio e un ingresso e un disimpegno. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un autorimessa l piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 623, Sub. 23, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: 1 - DEFINIZIONI Le zone B3 e B4 sono zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente. TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Capo II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ART. 22 - SOTTOZONE - B3, B4 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 2 - DESTINAZIONI D'USO Ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive, la SU destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. 3 - MODALITA' DI INTERVENTO - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, NE. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade e dal confine, previo assenso dei confinanti, nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto. 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli edifici ricompresi nelle aree contrassegnate da asterisco (B3* site in Frazione Poggio Cupro e B4* sita in Via Fontecarta) sono sottoposti alle prescrizioni di base permanente del PPAR per le zone che rientrano nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico e che prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n° 457/78. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. L'edificio privato contrassegnato con il simbolo (#), ricadente sempre all'interno della zonizzazione B3*, sito a Poggio Cupro, può essere trasformato in cappella votiva nel mantenimento della superficie di sedime, con tetto a due falde e Hmax al colmo pari a 3,50m. 5 - PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -AREE B3 UF 0,50 mq/mq Indice di utilizzazione fondiaria massima : UF esistente con integrazione "una tantum" del 10% della SU esistente; Hmax 10,00 m DC 5,00 m E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanza inferiore a quelle sopraindicate qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti. DF 10,00 m Con strade interposte si applica art. 9 del D.M. 1444/1968. DS 5,00 m Nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a 3,00 m, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra 3 e 5 m rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del R.E.C. RS 1 RF 2/3 RC 1/3 PI 2 N° di alberi di alto fusto da collocare a dimora per ogni 100 mq di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di 15 cm. P Per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree B3 e B4 per le parti ricadenti nel vincolo del PAI dovranno attenersi alle prescrizioni riportate sulla Determina Dirigenziale n°93/2005 dell'ufficio Assetto Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di



Ancona. Indice di permeabilità dei suoli = minimo 20% della superficie fondiaria scoperta. In sostanza non si rileva un potenziale urbanistico che possa variare l'apprezzamento dell'immobile maniera significativa

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud

Si tratta di un autorimessa ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un appartamento al terzo piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 623, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO

Destinazione urbanistica: 1 - DEFINIZIONI Le zone B3 e B4 sono zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente. TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Capo II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ART. 22 - SOTTOZONE - B3, B4 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 2 - DESTINAZIONI D'USO Ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive, la SU destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. 3 - MODALITA' DI INTERVENTO - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, NE. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade e dal confine, previo assenso dei confinanti, nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto. 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli edifici ricompresi nelle aree contrassegnate da asterisco (B3* site in Frazione Poggio Cupro e B4* sita in Via Fontecarta) sono sottoposti alle prescrizioni di base permanente del PPAR per le zone che rientrano nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico e che prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n° 457/78. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. L'edificio privato contrassegnato con il simbolo (#), ricadente sempre all'interno della zonizzazione B3*, sito a Poggio Cupro, può essere trasformato in cappella votiva nel mantenimento della superficie di sedime, con tetto a due falde e Hmax al colmo pari a 3,50m. 5 - PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -AREE B3 UF 0,50 mq/mq Indice di utilizzazione fondiaria massima : UF esistente con integrazione "una tantum" del 10% della SU esistente; Hmax 10,00 m DC 5,00 m E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanza inferiore a quelle sopraindicate qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti. DF 10,00 m Con strade interposte si applica art. 9 del D.M. 1444/1968. DS 5,00 m Nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a 3,00 m, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra 3 e 5 m rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del R.E.C. RS 1 RF 2/3 RC 1/3 PI 2 N° di alberi di alto fusto da collocare a dimora per ogni 100 mq di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di 15 cm. P Per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree B3 e B4 per le parti ricadenti nel vincolo del PAI dovranno attenersi alle prescrizioni riportate sulla Determina Dirigenziale n°93/2005 dell'ufficio Assetto Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona. Indice di permeabilità dei suoli = minimo 20% della superficie fondiaria scoperta. In sostanza non si rileva un potenziale urbanistico che possa variare l'apprezzamento dell'immobile maniera significativa



- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T

Si tratta di una cantina ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una garage al piano terra e un appartamento al terzo piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 623, Sub. 30, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 623,

Qualità	ENTE	URBANO
---------	------	--------

Destinazione urbanistica: 1 - DEFINIZIONI Le zone B3 e B4 sono zone residenziali semi-intensive di completamento dell'edificazione esistente. TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - Capo II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ART. 22 - SOTTOZONE - B3, B4 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 2 - DESTINAZIONI D'USO Ad eccezione degli edifici destinati ad attrezzature ricettive, la SU destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della SUL complessiva dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. 3 - MODALITA' DI INTERVENTO - In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE, D, NE. Sono ammesse costruzioni in allineamento con le costruzioni adiacenti a distanza inferiore alla minima prescritta dalle strade e dal confine, previo assenso dei confinanti, nel rispetto della distanza tra i fabbricati e in deroga alla visuale libera; in detti casi l'altezza massima costruibile per la parte che non rispetta la distanza e la visuale libera non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto. 4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli edifici ricompresi nelle aree contrassegnate da asterisco (B3* site in Frazione Poggio Cupro e B4* sita in Via Fontecarta) sono sottoposti alle prescrizioni di base permanente del PPAR per le zone che rientrano nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico e che prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n° 457/78. Nel caso di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico. L'edificio privato contrassegnato con il simbolo (#), ricadente sempre all'interno della zonizzazione B3*, sito a Poggio Cupro, può essere trasformato in cappella votiva nel mantenimento della superficie di sedime, con tetto a due falde e Hmax al colmo pari a 3,50m. 5 - PRESCRIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI -AREE B3 UF 0,50 mq/mq Indice di utilizzazione fondiaria massima : UF esistente con integrazione "una tantum" del 10% della SU esistente; Hmax 10,00 m DC 5,00 m E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine; è ammessa altresì la costruzione a distanza inferiore a quelle soprindicate qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti. DF 10,00 m Con strade interposte si applica art. 9 del D.M. 1444/1968. DS 5,00 m Nel caso di opere di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per immobili compresi tra lotti edificabili con fabbricati esistenti aventi distanza inferiore, la DS può essere ridotta fino a 3,00 m, attestandosi comunque sempre nella fascia compresa tra 3 e 5 m rispetto al fabbricato avente distanza maggiore nel rispetto del R.E.C. RS 1 RF 2/3 RC 1/3 PI 2 N° di alberi di alto fusto da collocare a dimora per ogni 100 mq di superficie scoperta di lotto di pertinenza di ogni costruzione; la circonferenza minima del fusto dovrà essere almeno di 15 cm. P Per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. n° 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree B3 e B4 per le parti ricadenti nel vincolo del PAI dovranno attenersi alle prescrizioni riportate sulla Determina Dirigenziale n°93/2005 dell'ufficio Assetto Territorio e Difesa del Suolo della Provincia di Ancona. Indice di permeabilità dei suoli = minimo 20% della superficie fondiaria scoperta. In sostanza non si rileva un potenziale urbanistico che possa variare l'apprezzamento dell'immobile maniera significativa

Prezzo base d'asta: € 69.911,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.911,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 623, Sub. 23, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO	Superficie	197,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in uno stato conservativo al limite della funzionalità con alcuni infissi con chiusura non funzionante altri privi di vetro come quello della cucina. Non si percepiscono interventi menutentivi recenti sebbene sia stato effettuato quello periodico alla caldaia. E bene prevedere un costo di ripristino funzionale delle situazioni compromesse di € 6000,00.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento ubicato al terzo piano di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. La distribuzione interna si caratterizza per la presenza di tre camere due bagni, un soggiorno pranzo, un ampio soggiorno a ovest, una cucina, un ripostiglio e un ingresso e un disimpegno. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un autorimessa l piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 623, Sub. 9, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO	Superficie	6,60 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si presenta in uno stato conservativo discreto. Non si percepiscono interventi menutentivi recenti .		
Descrizione:	Si tratta di un autorimessa ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una cantina e un appartamento al terzo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Cupramontana (AN) - Via Umbria 5, edificio sud, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 623, Sub. 30, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 623, Qualità ENTE URBANO	Superficie	1,60 mq
Stato conservativo:	Del tutto assimilabile a quello dell'autorimessa: si presenta in uno stato conservativo discreto. Non si percepiscono interventi menutentivi recenti.		
Descrizione:	Si tratta di una cantina ubicata al piano terreno di uno stabile residenziale collocato a ridosso della direttrice che congiunge Cupramontana a Maiolati Spontini. Realizzato in zona di completamento si avvale di struttura intelaiata in c.a. e copertura piana. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare una garage al piano terra e un appartamento al terzo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

