

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dubbini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.333,13</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Ing. Dubbini Stefano, con studio in Via Camerano, 11 - 60027 - Osimo (AN), email stefanodubbini@gmail.com, PEC stefano.dubbini@ingpec.eu, Tel. 328 4223833, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2023 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) - Corso Giacomo Leopardi, 62

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio storico nel centro di Cupramontana che include altre proprietà terze.

Si tratta di un appartamento che si articola al secondo e terzo piano dell'edificio reso fruibile da una scala comune con altre proprietà accessibile dal prospiciente Corso Leopardi in corrispondenza del civico 62.

L'edificio storico che comprende l'unità è denominato "Palazzo Leoni".

Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere storico con utilizzo misto a prevalenza residenziale e commerciale.

La costruzione dell'edificio originaria è di difficile datazione ma indubbiamente molto remota.

Nell'anno 1986 l'immobile venne interamente ristrutturato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - Corso Giacomo Leopardi, 62

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'immobile presenta una pianta a "L" ed è esposto su più lati:

- Il lato nord-ovest si affaccia su Corso Giacomo Leopardi dove è presente l'accesso all'edificio;
- I lati nord-est e sud-est si affacciano su panorama e sulla sottostante copertura dell'edificio adiacente di altra proprietà;
- Sul lato sud- ovest confina in aderenza con altra unità immobiliare di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,05 mq	198,21 mq	1	198,21 mq	2,90 m	2-3
Soffitta	53,13 mq	72,83 mq	0,50	36,41 mq	1,50 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>234,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>234,62 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità previa esecuzione di modesti lavori a carico degli impianti e dei portoni di accesso, nonché delle pratiche urbanistiche e catastali necessarie, potrebbe essere comodamente divisibile in natura. La presenza di doppia cucina e doppi servizi potrebbe consentirne l'utilizzo da parte di due nuclei familiari. In questo caso la prima rampa di scale, oggi esclusiva, diverrebbe un bene comune ad entrambe le unità come il ripostiglio frontistante l'attuale portone di accesso salvo diverse attribuzioni.

Si precisa che le altezze indicate nella tabella della consistenze sono da intendersi medie in quanto quelle nei vari locali risultano differenti.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 336, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Piano T-1-2-3
Dal 01/01/1992 al 10/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 336, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 556,77 Piano T-1-2-3
Dal 10/12/1993 al 25/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 336, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 557,77 Piano T-1-2-3
Dal 25/04/1997 al 29/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 336, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 557,77 Piano T-1-2-3
Dal 29/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 336, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 557,77 Piano T-1-2-3
Dal 09/11/2015 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 336, Sub. 24 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale 233 mq Rendita € 557,77 Piano T-1-2-3

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
	16	336	24		A3	5	9 vani	233 mq	557,77 €	T-1-2-3	



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Date le difformità di tipo edilizio-urbanistico indicate nel successivo paragrafo sulla regolarità edilizia si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale potrà avvenire solamente dopo la legittimazione/definizione delle difformità con specifico titolo in sanatoria o successivamente all'intervento di cui al Permesso a Costruire recentemente rilasciato.

Per il motivo indicato, il sottoscritto CTU non procederà in questa sede alla regolarizzazione dell'elaborato catastale.

L'aggiornamento della planimetria catastale, avrà un costo di € 50,00 per ogni planimetria di cui si compone l'elaborato, oltre all'onorario professionale di un tecnico incaricato.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Sono presenti delle lesioni provocate dagli ultimi eventi sismici che verranno risarcite in occasione dell'intervento di miglioramento sismico progettato e programmato nel breve termine.

Tale intervento dovrebbe conferire all'alloggio caratteristiche conservative ottimali pari al nuovo.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono costituite da tutti gli elementi strutturali che formano l'edificio, l'atrio e le scale comuni a tutte le proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni pieni.

Gli orizzontamenti sono in parte in legno e pannelle, in parte in acciaio e laterizio le cui travi sono state rivestite in legno come finitura estetica.

Il solaio di copertura è costituito da un ordito in legno poggiate sia sulle murature che su di una capriata presente al centro della soffitta del piano terzo.

Il manto di copertura dell'edificio è in coppi di laterizio.

La finitura esterna dell'immobile in laterizio faccia vista.

Le pareti interne all'alloggio sono rifinite con intonaco a civile e tinteggiate con idropittura.

La scalinata comune e l'atrio di accesso sono in elementi in laterizio, mentre la pavimentazione interna all'abitazione è in grès effetto cotto in alcune stanze, in grès porcellanato in alcuni accessori e nelle stanze del piano terzo.

Alcune pavimentazioni e pareti dei locali soffitta risultano ancora grezzi.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e sono dotate di persiane anch'esse in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono sottotraccia.

Il sistema di riscaldamento è a radiatori, alimentati da una caldaia a metano situata nel bagno al secondo piano.



Ad ausilio del sistema di riscaldamento, è presente 1 stufa a pellet nel corridoio della zona notte del secondo piano con funzionamento indipendente dal sistema principale a radiatori.

Completa la proprietà esclusiva un piccolo locale ripostiglio sul lato opposto il portone di accesso attuale alla proprietà accessibile mediante il medesimo ballatoio condominiale, tal locale non risulta rifinito.

Non risultano altre dotazioni comuni oltre all'atrio e alla sua di accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è abitato in modo continuo dalla proprietaria esecutata e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1993 al 26/03/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sabatucci Corrado	10/12/1993	64195	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE ANCONA	17/12/1993	18403	12803
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2003 al 24/11/2015	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARBONE FEDERICA	26/03/2003	28369	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE ANCONA	02/04/2003	7242	4581
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 24/11/2015	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/05/2015	1188	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE ANCONA	20/01/2016	716	521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 19/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 27/03/2003  
Reg. gen. 6720 - Reg. part. 1312  
Importo: € 0,00  
Rogante: CARBONE FEDERICA  
Data: 26/03/2003  
N° repertorio: 28369  
Note: Comunicazione n. 295 del 28/01/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/11/2013. Cancellazione totale eseguita in data 29/01/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 08/09/2008  
Reg. gen. 21645 - Reg. part. 4805  
Importo: € 0,00  
Rogante: DE ANGELIS MARIA LUISA  
Data: 05/09/2008  
N° repertorio: 66030  
N° raccolta: 18759



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 29/10/2008  
Reg. gen. 25762 - Reg. part. 5795  
Importo: € 0,00  
Rogante: MONTALI ROBERTO  
Data: 24/10/2008  
N° repertorio: 103954  
N° raccolta: 17455
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 27/09/2012  
Reg. gen. 17412 - Reg. part. 2675  
Importo: € 0,00  
Rogante: FEDERICI BARBARA  
Data: 25/09/2012  
N° repertorio: 353  
N° raccolta: 252

### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 17/12/1993  
Reg. gen. 18403 - Reg. part. 12803
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a ANCONA il 02/04/2003  
Reg. gen. 7242 - Reg. part. 4581
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a ANCONA il 20/01/2016  
Reg. gen. 716 - Reg. part. 521
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 16/07/2020  
Reg. gen. 12001 - Reg. part. 7696
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 07/07/2023  
Reg. gen. 14999 - Reg. part. 10531

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di € 94,00 come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi alla conservatoria sono così suddivisi:

- € 59,00 per l'imposta di bollo;
- 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;
- € 35,00 per la tassa ipotecaria.

I costi per la cancellazione del pignoramento immobiliare sono invece i seguenti:

- € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio secondo il PRG vigente ricade nella zona omogenea A del Centro Storico, specificatamente nella sotto-zona A2, ovvero tra i tessuti edilizi di interesse storico, disciplinata dagli articoli 12, 16 e 18 delle NTA.

Le destinazioni d'uso compatibili oltre alla residenza sono quelle commerciali e terziarie.

Sono altresì ammesse le attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.

In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sotto-zone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo come indicato all'art. 31 della L.457/1978.

E' altresì ammessa la Ristrutturazione Edilizia, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale e con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico-architettonici sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione Edilizia, compresa la demolizione con ricostruzione.

È ammesso il cambio d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al dettaglio o attività terziarie.

In tali zone è invece vietata l'attività di vendita all'ingrosso.

Si segnala inoltre che l'immobile è compreso tra i beni culturali oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), pertanto ne consegue che ogni modifica che si intenderà effettuare all'immobile dovrà essere preventivamente approvata dal competente ufficio della Soprintendenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 915 del 23/12/1986

Abitabilità prot. n. 314, Pratica Edilizia n.1292 del 12/02/1997

Permesso di Costruire n. 3663/ del 20/09/2023

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la C.E. 915 del 1986.

Lo stato di fatto rilevato risulta invece coerente con la Planimetria dello stato Attuale allegata all'ultimo Permesso a Costruire rilasciato per l'intervento di Ripristino con Miglioramento Sismico a seguito dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016.

Ad avvalorare il fatto che le modifiche siano intervenute nel corso della ristrutturazione del 1986, vi è la planimetria catastale depositata in data 30/06/1990 precedente l'Abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo effettuato dall'ex Direttore dell'epoca dell'UTC del Comune di Cupramontana in data 12/09/1990.



Sulla base di quanto appena espresso, parte delle incongruenze rilevate rispetto alla Concessione Edilizia del 1986, trovano giustificazione nelle c.d. tolleranze costruttive ai sensi dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 introdotto con il Decreto legge 76/2020, convertito dalla legge 120/2020.

Permangono delle difformità rispetto alla planimetria catastale di cui sopra, la prima nell'elenco seguente presumibilmente già realizzata in sede di prima ristrutturazione, mentre le altre intervenute successivamente, ovvero per i seguenti aspetti:

- differente posizione della finestra presente sul lato lungo del locale Soggiorno al P.2. che risulta più spostata verso lo spigolo dell'edificio. Tale differenza potrebbe essere un refuso grafico, in quanto dall'esterno non sono evidenti segni di ripresa sulla muratura facciavista e la tipologia di infisso è identica a quella presente negli altri locali. Inoltre ad avvalorare tale ipotesi, si segnala che il locale Camera soprastante rappresenta correttamente la posizione della buca che presumibilmente venne realizzata in allineamento con le altre sottostanti.
- apertura realizzata sulla parete in muratura portante presente tra il locale soggiorno e il locale studio posti al P.2 , modifica quest'ultima intervenuta senza titolo per mettere in comunicazione il locale studio, ad oggi trasformato ed utilizzato come cucina con il soggiorno;
- chiusura della porta sulla tramezzatura tra il locale studio ed il disimpegno;
- inserimento di una porzione di parete dotata di porta di accesso tra il pianerottolo ed il soggiorno;
- differente posizione della porta del bagno posto al P.2, presente nella medesima parete ma in posizione speculare rispetto a quella rappresentata;
- mancanza della tramezzatura indicata tra i due locali soffitta contigui posti al P.3 ma presenza allo stato di fatto di un parete bassa posta tra il pavimento e l'intradosso della "catena" della capriata posta a sostegno della copertura.

Tali difformità, riguardando anche le strutture portanti del fabbricato, dovrebbero essere sanate mediante un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, salvo differenti determinazioni da parte del SUE del Comune di Cupramontana che ha già rilasciato il P.d.C. nel Settembre 2023 per l'intervento di Ripristino e Miglioramento Sismico a seguito dei danni provocati dal Sisma 2016.

Intervento questo che, se eseguito, riconferirà all' edificio il livello di sicurezza minimo richiesto per garantirne la legittimità e la relativa abitabilità.

Per la necessità o meno dell'accertamento di conformità, essendo presente un Permesso a Costruire recentemente rilasciato, con coinvolgimento dell'Ufficio Speciale Ricostruzione per il contributo relativo, della Soprintendenza ai Beni Culturali delle Marche in quanto bene soggetto a tutela, si rimanda al Comune di Cupramontana e agli uffici preposti alla tutela delle normative vigenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 esperite



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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi, 62  
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio storico nel centro di Cupramontana che include altre proprietà terze. Si tratta di un appartamento che si articola al secondo e terzo piano dell'edificio reso fruibile da una scala comune con altre proprietà accessibile dal prospiciente Corso Leopardi in corrispondenza del civico 62. L'edificio storico che comprende l'unità è denominato "Palazzo Leoni". Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere storico con utilizzo misto a prevalenza residenziale e commerciale. La costruzione dell'edificio originaria è di difficile datazione ma indubbiamente molto remota. Nell'anno 1986 l'immobile venne interamente ristrutturato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 336, Sub. 24, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 190.333,13  
Il valore di mercato è l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento 575/2013/UE).  
Dalle ricerche effettuate nei siti internet specializzati nel mercato immobiliare, sono stati rinvenuti elementi comparabili per beni simili nella zona urbanistica di interesse.  
Si è scelto quindi di procedere con il metodo del confronto del mercato che risulta essere "il più diretto e sistematico per stimare il valore" (Rif. Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015 - Nota esplicativa 1 - Metodo del confronto di mercato).  
In particolare viene utilizzato il Market Comparison Approach (MCA) il quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (Rif. Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, Capitolo 8, Allegato D, Nota 2.1).  
Il metodo MCA è composto dai seguenti documenti:  
-Parametri del segmento di mercato: Riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto (comparabili);  
-Tabella dei dati: Contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto) e degli immobili di confronto (comparabili) per i quali vengono riportati il prezzo di mercato e la data di rilevazione;  
-Tabella dei prezzi marginali: Riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica;  
-Tabella di valutazione: Riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto;  
-Sintesi conclusiva e risultati della stima: Riporta i dati numerici relativi alle caratteristiche qualitative nella matrice dei coefficienti; i prezzi corretti della tabella di valutazione nel vettore dei prezzi; il valore di mercato incognito del soggetto ed i prezzi marginali incogniti nel vettore di stima. I risultati della stima sono il valore di mercato dell'immobile da valutare ed i prezzi marginali delle caratteristiche



immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi, 62	234,62 mq	811,24 €/mq	€ 190.333,13	100,00%	€ 190.333,13
				Valore di stima:	€ 190.333,13

Valore di stima: € 190.333,13

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 185.333,13**

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.

Osimo, li 07/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Dubbini Stefano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Giuramento CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale



- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE
- ✓ N° 7 Foto - Fascicolo Fotografico
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie e Agibilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia epurata dei dati sensibili per la Privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi, 62  
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio storico nel centro di Cupramontana che include altre proprietà terze. Si tratta di un appartamento che si articola al secondo e terzo piano dell'edificio reso fruibile da una scala comune con altre proprietà accessibile dal prospiciente Corso Leopardi in corrispondenza del civico 62. L'edificio storico che comprende l'unità è denominato "Palazzo Leoni". Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere storico con utilizzo misto a prevalenza residenziale e commerciale. La costruzione dell'edificio originaria è di difficile datazione ma indubbiamente molto remota. Nell'anno 1986 l'immobile venne interamente ristrutturato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 336, Sub. 24, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio secondo il PRG vigente ricade nella zona omogenea A del Centro Storico, specificatamente nella sotto-zona A2, ovvero tra i tessuti edilizi di interesse storico, disciplinata dagli articoli 12, 16 e 18 delle NTA. Le destinazioni d'uso compatibili oltre alla residenza sono quelle commerciali e terziarie. Sono altresì ammesse le attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza. In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sotto-zone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo come indicato all'art. 31 della L.457/1978. E' altresì ammessa la Ristrutturazione Edilizia, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale e con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo. Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico-architettonici sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione Edilizia ,compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al dettaglio o attività terziarie. In tali zone è invece vietata l'attività di vendita all'ingrosso. Si segnala inoltre che l'immobile è compreso tra i beni culturali oggetto di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), pertanto ne consegue che ogni modifica che si intenderà effettuare all'immobile dovrà essere preventivamente approvata dal comprende ufficio della Soprintendenza.

**Prezzo base d'asta: € 185.333,13**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.333,13**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi, 62		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 336, Sub. 24, Categoria A3	<b>Superficie</b>	234,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Sono presenti delle lesioni provocate dagli ultimi eventi sismici che verranno risarcite in occasione dell'intervento di miglioramento sismico progettato e programmato nel breve termine. Tale intervento dovrebbe conferire all'alloggio caratteristiche conservative ottimali pari al nuovo.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un edificio storico nel centro di Cupramontana che include altre proprietà terze. Si tratta di un appartamento che si articola al secondo e terzo piano dell'edificio reso fruibile da una scala comune con altre proprietà accessibile dal prospiciente Corso Leopardi in corrispondenza del civico 62. L'edificio storico che comprende l'unità è denominato "Palazzo Leoni". Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'immobile è di carattere storico con utilizzo misto a prevalenza residenziale e commerciale. La costruzione dell'edificio originaria è di difficile datazione ma indubbiamente molto remota. Nell'anno 1986 l'immobile venne interamente ristrutturato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è abitato in modo continuo dalla proprietaria esegutata e dalla sua famiglia.		

