

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Aria Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.

contro

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 3  |
| Confini .....  | 4  |
| Consistenza .....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Precisazioni .....   | 5  |
| Patti .....  | 5  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 6  |
| Stato di occupazione .....   | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica .....  | 7  |
| Regolarità edilizia .....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 8  |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 9  |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 11 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E. .... | 13 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.126,00</b> .....         | 13 |

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Ing. D'Aria Giuseppe, [REDACTED] [REDACTED] PEC giuseppe.daria@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piemonte N. 2 (Coord. Geografiche: 43.530793, 13.251296)

Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione destinata ad appartamento (Sub. 11) situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su complessivi quattro livelli fuori terra oltre copertura (inclinata), accessibile da corte esclusiva che si raggiunge da strada pubblica (Via Piemonte) tramite ingresso su porte finestre. Essa è composta da: N. 4 vani oltre N. 2 disimpegni (Allegato 3 - Documentazione fotografica). Si specifica che i vani N. 1 e N. 4 non comunicano direttamente con i vani N. 2 e N. 3, si faccia quindi riferimento al rilievo dello stato di fatto (Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto). L'area in cui si inserisce il cespite è a ridosso del centro della città di Jesi, nei pressi del quartiere "San Giuseppe" e rivolta verso la zona industriale artigianale ZIPA (Allegato 1 - Inquadramento territoriale).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piemonte N. 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

I dati sono desunti dall'atto di compravendita del 15/05/2008 Repertorio N. 103229, Rogito N. 16929 del [REDACTED] (Allegato 4 - Atto di compravendita del 2008).

Per quello che concerne il regime patrimoniale, al momento dell'atto di compravendita del 2008, il Sig. [REDACTED] risultava in stato civile libero.

## CONFINI

Partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco su verde esclusivo (P.Ila 602) sui quattro lati dove, che per la parte del prospetto principale confina con corte comune e Via Piemonte, salvo aventi titolo e/o altri.

La parte sud-ovest (indicata nell'Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto con VANO N. 2 e VANO N. 3) e la parte nord-est (indicata nell'Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto con VANO N. 1 e VANO N. 4) dell'immobile non risultano comunicanti internamente per la presenza di una parete interne, ma tramite corte esclusiva.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 123,00 mq        | 174,00 mq        | 1            | 174,00 mq                | 3,61 m   | T     |
| Giardino                                     | 156,00 mq        | 156,00 mq        | 0,18         | 28,08 mq                 | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>202,08 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>202,08 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel computo delle superfici (NETTA E LORDA) si specifica che sono state seguite le seguenti convenzioni:

- i valori di superficie netta e lorda sono arrotondati all'unità;

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali   |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 15/05/2008 al 19/12/2007 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 37, Part. 229, Sub. 10<br>Categoria C1<br>Cl.5<br>Superficie catastale 119 mq |

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
|                              |  | Rendita € 1.358,23<br>Piano T<br>Graffato P.lla 602   |
| Dal 02/09/2025 al 15/05/2008 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 37, Part. 229, Sub. 11<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Superficie catastale 185 mq<br>Rendita € 451,90<br>Piano T<br>Graffato P.lla 602 |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |           |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|-----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |           |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato  |
|                         | 37     | 229   | 11   |                     | A3        | 3      | 7           | 185 mq               | 451,9 € | T     | P.lla 602 |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono delle difformità catastali nei riguardi della divisione interna del cespite che anzichè essere come attualmente rappresentato e depositato con planimetria del 19/12/2007 (Allegato 5 - Planimetria catastale) è divisa da una parete interna.

Infine si segnala che risultano demolite alcune partiture interne in particolare quelle che in planimetria catastale viene indicata come "wc" ed "antibagno".

Per allineare lo stato di fatto ai documenti catastali sarà necessario istruire una variazione (c.d.) Docfa presso procedura telematica.

## PRECISAZIONI

Non è depositato presso l'ex Catasto Urbano elaborato planimetrico con evidenza della delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni, secondo la loro suddivisione in subalterni.

## PATTI

Non si è a conoscenza di nessun patto tutt'ora vigente.

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio che contiene quanto stimato, almeno per quanto evidente nel corso del sopralluogo da un mero esame visivo di tipo speditivo, non presenta esternamente particolari patologie e/o dissesti strutturali.

Si precisa che internamente l'unità immobiliare eseguita è un cantiere dove non sono presenti impianti tecnici, tecnologici e meccanici, si faccia pertanto riferimento alla documentazione fotografica estratta durante il sopralluogo (Allegato 3).

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale del quale non si hanno notizie di criteri di riparto condominiali tramite tabelle millesimali. Presso il NCEU non è depositato elaborato planimetrico che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni ecc, pertanto si ritiene che le parti comuni siano verosimilmente solo quelle della corte di accesso (prospiciente la Via Piemonte in relazione al portone di ingresso condominiale), situazione evincibile dall'ultima planimetria catastale depositata il 19/12/2007 (Allegato 5).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di compravendita del 2008 reperito presso gli uffici del Notaio [REDACTED] (Allegato 4), non si rilevano servitù gravanti sul bene eseguito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio condominiale di remota costruzione, di quattro livelli fuori terra oltre copertura, di tipo economico costruito per la maggior parte in muratura portante con, per la parte visitata, solai in laterocemento.

Le pareti esterne principali sono intonacate di colore chiaro per la maggior parte deteriorato.

L'unità in argomento è composta da un'abitazione (Sub. 11) al piano terra accessibile da corte esclusiva al piano terra ed attualmente si trova in stato di ristrutturazione.

Gli impianti tecnici, tecnologici e meccanici non sono presenti.

Non tutti gli infissi interni ed esterni sono presenti, quelli esistenti sono in pvc, legno e/o ferro.

Nel cespite il pavimento non è del tutto presente in quanto in parte demolito.

Gli intonaci non sono presenti in tutte le superfici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava libero.

L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode Avv. [REDACTED] (Allegato 6 - Verbale di sopralluogo del 26/09/2025).

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà  | Atti                            |             |                      |                    |
|---------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/07/1987 al<br>21/05/2008 | [REDACTED] | <b>Compravendita</b>            |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |            | Dott. [REDACTED]                | 15/05/2008  | 103229               | 16929              |
|                                 |            | <b>Trascrizione</b>             |             |                      |                    |
|                                 |            | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |            | Conservatoria RRII di<br>Ancona | 21/05/2008  | 12713                | 7815               |
|                                 |            | <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:

- 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 03/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Nell'Allegato 10 si riporta l'Ispezione ipotecaria e le relative note.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio esecutato è individuato nel (c.d.) P.R.G. vigente (Relazione integrata al piano comunale del suolo - variante al PRG adottata con DCC N. 116/2006, approvata con DCC N. 227/2008 - Tavola 10P(A)) in zona omogenea "B1" e più specificatamente in area "TE2" (definita come "Città consolidata") disciplinata dall'Art. 29 delle vigenti NTA (Delibera di G.C. N. 276 del 12/09/2023), a cui si rimanda per gli approfondimenti necessari (Allegato 7 - Estratto PRG).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stato eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Jesi presso il quale sono state richieste le seguenti pratiche citate nell'atto di compravendita del 2008:

- DIA N. 354 del 18/06/1999 N. 14441
- DIA N. 82 del 27/01/2004 N. 2646
- DIA N. 861 del 29/11/2007 N. 39454
- ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 14 del 08/06/2007

E' stata invece fornita la seguente documentazione:

- DIA N. 354 del 18/06/1999 N. 14441
- DIA N. 82 del 27/01/2004 N. 2646
- DIA N. 861 del 29/11/2007 N. 39454

La pratica edilizia N. 861/2007 è quella sulla quale si evince la NON CONFORMITA' urbanistica del cespite in quanto la distribuzione interna (si veda "stato di progetto") risulta difforme dallo stato di fatto (si veda Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto), con la demolizione/ricostruzione di murature interne di vario spessore.

Tutti i documenti citati in questo paragrafo si allegano alla perizia nel relativo Allegato 8.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non viene prodotto APE in quanto nell'immobile non è presente alcun generatore di calore ed inoltre l'unità immobiliare risulta non servita da utenze attive.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Non si è riscontrata l'esistenza di un'amministrazione di condominio formalmente costituito.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piemonte N. 2

Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione destinata ad appartamento (Sub. 11) situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su complessivi quattro livelli fuori terra oltre copertura (inclinata), accessibile da corte esclusiva che si raggiunge da strada pubblica (Via Piemonte) tramite ingresso su porte finestre. Essa è composta da: N. 4 vani oltre N. 2 disimpegni (Allegato 3 - Documentazione fotografica). Si specifica che i vani N. 1 e N. 4 non comunicano direttamente con i vani N. 2 e N. 3, si faccia quindi riferimento al rilievo dello stato di fatto (Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto). L'area in cui si inserisce il cespite è a ridosso del centro della città di Jesi, nei pressi del quartiere "San Giuseppe" e rivolta verso la zona industriale artigianale ZIPA (Allegato 1 - Inquadramento territoriale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 229, Sub. 11, Categoria A3, Graffato P.lla 602

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

Valore di stima del bene: € 75.126,00

Trattasi di unità immobiliare destinata ad appartamento (A/3) in corso di ristrutturazione/stato grezzo con corte esclusiva situato al piano terra ed inserito all'interno di un edificio condominiale di maggiore consistenza sito a ridosso del centro della città di Jesi (AN).

Identificato al NCEU con il Fg. 37, Part. 229, Sub. 11, Categoria A/3 (Graffato alla P.lla 602 - corte esterna).

Il cespite viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) nello stato in cui si trova.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato in cui si trova l'immobile, oltre alle difformità riscontrate, per determinare il parametro unitario da porre come base per determinare il "Valore di stima" si parte dal valore unitario OMI avente le seguenti caratteristiche (Allegato 9):

- anno 2025;
- Semestre 1;
- codice zona C2;
- microzona 1

- tipologia: abitazioni di tipo economico

dalle quali discende che tale parametro risulta essere pari a 760€/mq.

Pertanto:

- 1) per tenere conto dello stato in cui si trova (che è sostanzialmente un cantiere in stato di abbandono);
- 2) per tenere conto della presenza di difformità edilizie e strutturali che necessitano di messa in pristino stato dei luoghi come da legittimità urbanistica/stato legittimo che hanno dato luogo ad una

diversa distribuzione degli spazi interni;

Viene abbattuto tale valore OMI del 50%, così si adotta un valore unitario pari a 380 €/mq.

Da cui si ricava il più probabile "valore di mercato del bene in esame" che risulta essere pari a €75.126,00 (settantacinquemilacentosei/00).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Jesi (AN) - Via<br>Piemonte N. 2 | 202,08 mq                | 380,00 €/mq     | € 75.126,00        | 100,00%          | € 75.126,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 75.126,00 |

Valore di stima: € 75.126,00

**Valore finale di stima: € 75.126,00**

Trattasi di unità immobiliare destinata ad appartamento (A/3) in corso di ristrutturazione/stato grezzo con corte esclusiva situato al piano terra ed inserito all'interno di un edificio condominiale di maggiore consistenza sito a ridosso del centro della città di Jesi (AN).

Identificato al NCEU con il Fg. 37, Part. 229, Sub. 11, Categoria A/3 (Graffato alla P.lla 602 - corte esterna).

Il cespite viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) nello stato in cui si trova.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato in cui si trova l'immobile, oltre alle difformità riscontrate, per determinare il parametro unitario da porre come base per determinare il "Valore di stima" si parte dal valore unitario OMI avente le seguenti caratteristiche (Allegato 9):

- anno 2025;
- Semestre 1;
- codice zona C2;
- microzona 1
- tipologia: abitazioni di tipo economico

dalle quali discende che tale parametro risulta essere pari a 760€/mq.

Pertanto:

- 1) per tenere conto dello stato in cui si trova (che è sostanzialmente un cantiere in stato di abbandono);
- 2) per tenere conto della presenza di difformità edilizie e strutturali che necessitano di messa in pristino stato dei luoghi come da legittimità urbanistica/stato legittimo che hanno dato luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni;

Viene abbattuto tale valore OMI del 50%, così si adotta un valore unitario pari a 380 €/mq.

Da cui si ricava il più probabile "valore di mercato del bene in esame" che risulta essere pari a €75.126,00 (settantacinquemilacentoveventisei/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

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.

Ancona, li 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Aria Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 0 - Perizia privacy
- ✓ Allegato 1 - Inquadramento territoriale
- ✓ Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto
- ✓ Allegato 3 - Documentazione fotografica estratta il 26/09/2025
- ✓ Allegato 4 - Atto di compravendita del 2008
- ✓ Allegato 5 - Visura storica e Planimetria Catastale
- ✓ Allegato 6 - Verbale di sopralluogo del 26/09/2025
- ✓ Allegato 7 - Estratto PRG
- ✓ Allegato 8 - Pratiche urbanistiche
- ✓ Allegato 9 - Valori OMI
- ✓ Allegato 10 - Ispezioni ipotecarie al 03/01/2025

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piemonte N. 2

Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione destinata ad appartamento (Sub. 11) situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su complessivi quattro livelli fuori terra oltre copertura (inclinata), accessibile da corte esclusiva che si raggiunge da strada pubblica (Via Piemonte) tramite ingresso su porte finestre. Essa è composta da: N. 4 vani oltre N. 2 disimpegni (Allegato 3 - Documentazione fotografica). Si specifica che i vani N. 1 e N. 4 non comunicano direttamente con i vani N. 2 e N. 3, si faccia quindi riferimento al rilievo dello stato di fatto (Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto). L'area in cui si inserisce il cespite è a ridosso del centro della città di Jesi, nei pressi del quartiere "San Giuseppe" e rivolta verso la zona industriale artigianale ZIPA (Allegato 1 - Inquadramento territoriale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 229, Sub. 11, Categoria A3, Graffato P.lla 602

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

Destinazione urbanistica: Il compendio esecutato è individuato nel (c.d.) P.R.G. vigente (Relazione integrata al piano comunale del suolo - variante al PRG adottata con DCC N. 116/2006, approvata con DCC N. 227/2008 - Tavola 10P(A)) in zona omogenea "B1" e più specificatamente in area "TE2" (definita come "Città consolidata") disciplinata dall'Art. 29 delle vigenti NTA (Delibera di G.C. N. 276 del 12/09/2023), a cui si rimanda per gli approfondimenti necessari (Allegato 7 - Estratto PRG).

**Prezzo base d'asta: € 75.126,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.126,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Jesi (AN) - Via Piemonte N. 2   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 229, Sub. 11, Categoria A3, Graffato P.Illa 602  | <b>Superficie</b> | 202,08 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'edificio che contiene quanto stimato, almeno per quanto evidente nel corso del sopralluogo da un mero esame visivo di tipo speditivo, non presenta esternamente particolari patologie e/o dissesti strutturali. Si precisa che internamente l'unità immobiliare eseguita è un cantiere dove non sono presenti impianti tecnici, tecnologici e meccanici, si faccia pertanto riferimento alla documentazione fotografica estratta durante il sopralluogo (Allegato 3).   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di unità immobiliare in corso di ristrutturazione destinata ad appartamento (Sub. 11) situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su complessivi quattro livelli fuori terra oltre copertura (inclinata), accessibile da corte esclusiva che si raggiunge da strada pubblica (Via Piemonte) tramite ingresso su porte finestre. Essa è composta da: N. 4 vani oltre N. 2 disimpegni (Allegato 3 - Documentazione fotografica). Si specifica che i vani N. 1 e N. 4 non comunicano direttamente con i vani N. 2 e N. 3, si faccia quindi riferimento al rilievo dello stato di fatto (Allegato 2 - Rilievo dello stato di fatto). L'area in cui si inserisce il cespite è a ridosso del centro della città di Jesi, nei pressi del quartiere "San Giuseppe" e rivolta verso la zona industriale artigianale ZIPA (Allegato 1 - Inquadramento territoriale). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |           |