

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farinelli Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 27/08/2025, il sottoscritto Ing. Farinelli Federica, con studio in Località Civita, 30/A - 60044 - Fabriano (AN), email federica.farinelli.ff@gmail.com, PEC federica.farinelli@ingpec.eu, Tel. 3389048878, Fax 073224142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mazzangrugno, 18

Proprietà costituita da n.1 Unità Immobiliare residenziale Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.13; Corte esterna privata recintata Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.14 e Vialletto che conduce al cancello della proprietà Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub. 15.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mazzangrugno, 18

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare ha un vialetto di accesso carrabile che dalla Strada Provinciale n.9 porta al cancello della corte esterna esclusiva. La Corte esterna recintata, adibita a giardino privato, confina con altre proprietà private limitrofe di cui giardini e terreni agricoli. Sulla corte esterna insiste il portone di ingresso all'U.I.. L'appartamento occupa una parte di un immobile più vasto, insistendo al piano primo e secondo/sottotetto.

La proprietà si trova in zona agricola vicino allo svincolo della superstrada SS76. Le zone commerciali e di servizio si trovano in media a 5Km di distanza e non possono essere raggiunte senza uso di mezzi di trasporto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	165,00 mq	0,25	41,25 mq	2,70 m	Secondo
Soffitta	66,00 mq	116,00 mq	0,33	38,28 mq	2,15 m	Secondo / Sottotetto
Balcone scoperto	7,35 mq	7,35 mq	0,15	1,10 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	13,60 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	Secondo / Sottotetto
Giardino	900,00 mq	910,00 mq	0,18	164,16 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto	11,16 mq	19,76 mq	0,40	7,90 mq	2,70 m	Terra
Box	8,25 mq	8,30 mq	0,20	1,66 mq	2,53 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				257,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione e i locali soffitta sono collegati da scala interna privata. Nel giardino insistono posti auto coperti (Carport in legno con copertura in telo impermeabile) e un box ricovero attrezzi. Il Giardino è completamente recintato e chiuso da una cancellata che dà sul vialetto di accesso sia carrabile che pedonale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	83	262	13		A2	2	8	228 mq			Map 262 Sub. 14-15

Corrispondenza catastale

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

La Superficie catastale Totale è pari a 228mq. La Superficie catastale coperta è pari a 192mq.

PRECISAZIONI

Nell'Esecuzione Immobiliare avanzata dal creditore si fa riferimento all'area Urbana Fg. 83 mappale 263. Tale Particella non è riscontrata nelle mappe catastali reperite e si lascia intendere che sia la Particella originaria su cui oggi insiste la proprietà della **** Omissis **** identificata al Fg.83 mappale 262 Sub. 13-14-15.

La particella identificata al Fg.83 mappale 262 Sub.15 corrisponde al vialetto di ingresso carrabile che collega alla Strada Provinciale n. 9 di Via Mazzangrugno al cancello d'ingresso.

La particella identificata al Fg. 83 mappale 262 Sub. 14 corrisponde al giardino esterno esclusivo della proprietà **** Omissis **** sul quale insiste un box in legno per il ricovero attrezzi e un carport tettoia in legno. Accessori di servizio regolarmente installati con autorizzazioni urbanistiche ma non catastalmente censiti.

PATTI

Si evidenzia che la particella Fg.83 mappale 262 Sub. 15 corrisponde al vialetto di ingresso carrabile che porta al cancello di ingresso sia della proprietà **** Omissis **** che della proprietà limitrofa #Storani#. Pertanto difatti è in essere un diritto di passaggio sulla proprietà seppur non risulta alcuna servitù dalla relazione notarile agli atti del procedimento di EE.II..

STATO CONSERVATIVO

L'U.I. è tenuta in buono stato di conservazione come anche la parte esterna esclusiva.

PARTI COMUNI

Il vialetto di ingresso carrabile porta al cancello di ingresso alla proprietà **** Omissis **** e alla proprietà limitrofa **** Omissis **** collegandole alla Strada Provinciale n.9 - Via Mazzangrugno. Dunque è utilizzato anche da terzi oltre che dalla proprietà.

Essendo inoltre l'U.I. oggetto di esecuzione immobiliare, inserita al piano primo e secondo (sottotetto) di un edificio che la piano terra ospita altre U.I., la manutenzione delle facciate e del tetto dell'immobile oltre alla struttura dello stesso, risultano proprietà comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'U.I. oggetto di Esecuzione Immobiliare occupa il piano primo e il piano secondo-sottotetto di una palazzina di due piani con struttura in muratura, solaio intermedio in latero-cemento e tetto in legno con pannelle a vista e manto di copertura in coppi. Dall'ispezione visiva la struttura dell'edificio non presenta segni di degrado o cedimenti di natura statica.

L'ingresso esclusivo al Piano Terra avviene direttamente da corte esterna privata (giardino). Una scala in struttura muraria porta al piano primo ove insiste la zona giorno con soggiorno e cucina in open space con affaccio esterno su due terrazzini. La zona notte sempre al piano primo è composta da disimpegno, 2 camere, 2 bagni, 1 studio.

Riprendendo la scala dal soggiorno si accede al piano secondo/sottotetto che ha un affaccio al locale giorno sottostante. Al piano secondo ci sono due soffitte, un disimpegno e un bagno. Inoltre si ha accesso a un terrazzo "a tasca" ricavato nella copertura.

Gli ambienti interni sono in buono stato di conservazione, la pavimentazioni degli ambienti e della scala sono in gress come i rivestimenti dei bagni. Gli impianti sono funzionanti. Il riscaldamento avviene tramite caldaia murale di proprietà esclusiva, con distribuzione a termosifoni. Nel soggiorno è anche presente un camino a legna. L'impianto elettrico e quello termo-ideo-sanitario sono stati rifatti a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'U.I. chiusi nel 2007.

Il giardino esterno è recintato con un cancello di ingresso in ferro. Tale corte esterna è di uso esclusivo. Su di esso insiste un box in legno per il ricovero attrezzi e un carport per due auto con struttura in legno e tettoia in telo impermeabile aperto su due lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E.1 regolamentata dalle NTA art.87 del P.R.G. del Comune di Jesi; e art.40 delle NTA del PRG adottato per le zone TR 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Da una richiesta di accesso agli atti. La proprietà oggetto di Esecuzione Immobiliare, è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia Prot. n. 09372 del 21/04/1999 Numero pratica 1999/25/ART26/STORICO del 21/04/1999" - "Art.26 - Opere interne all'immobile" presentata dall'allora proprietà **** Omissis ****
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 25520 del 25/07/2005 Numero Pratica 2005/615/COMATTEDI/STORICO del 25/07/2005" - "Manutenzione straordinaria - sanatoria" presentata da **** Omissis **** poi volturata a **** Omissis ****. Per rifacimento la rifunionalizzazione degli interni e degli impianti.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 41379 del 15/12/2005 Numero Pratica 2006/96/COMATTEDI/STORICO del 15/10/2005" - "Opere in variante all'atto 2005P0954" presentata da **** Omissis ****. Per variante sulle opere interne, rifacimento recinzione esterna del giardino e realizzazione accesso da strada provinciale.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 37495 del 15/11/2007 Numero Pratica 2007/811/COMATTEDI/STORICO del 15/11/2007 - "Opera in variante all'atto 2005P0954" presentata da **** Omissis ****. Variante agli interventi del precedente titolo edilizio. Certificato di collaudo finale dei lavori presentato con Prot. n. 21029 del 12/06/2008.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 37492 del 13/11/2007 Numero Pratica 2007/809/COMATTEDI/STORICO del 13/11/2007 - "Opere per installazione carport" presentata da **** Omissis ****. Certificato di collaudo finale dei lavori presentato con Prot. n. 15065 del 23/04/2008.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 37495 del 15/11/2007 Numero Pratica 2007/810/COMATTEDI/STORICO del 15/11/2007 - "Opere per installazione box in legno" presentata da **** Omissis ****. Certificato di collaudo finale dei lavori presentato con Prot. n. 15064 del 23/04/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo effettuato di dà atto che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le ultime autorizzazioni edilizie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mazzangrugno, 18
Proprietà costituita da n.1 Unità Immobiliare residenziale Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.13; Corte esterna privata recintata Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.14 e Vialeto che conduce al cancello della proprietà Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub. 15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 262, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Map 262 Sub. 14-15
Valore di stima del bene: € 231.975,00
La Stima è stata condotta attraverso una valutazione del valore di mercato prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari attuali di residenze della stessa tipologia nella zona rurale di Jesi confrontandole poi anche con le quotazioni determinate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'AdE. Trattandosi di un immobile che occupa una parte di un edificio con altre proprietà, seppur con ingresso autonomo e giardino esterno privato, non si possono prendere a riferimento valori massimi di stima destinati a ville e villini. Pertanto visto il buono stato di conservazione dell'U.I. ci si è tenuti su valori medio-alti per abitazioni civili stimando un valore corretto al mq pari a 900,00€.
Stante quanto sopra esposto si può determinare il valore del bene in € 231.975,00 (diconsi Euro duecentotrentunomilanovecentosettantacinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Jesi (AN) - Via Mazzangrugno, 18	257,75 mq	900,00 €/mq	€ 231.975,00	100,00%	€ 231.975,00
				Valore di stima:	€ 231.975,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fabriano, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farinelli Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL_A_APE (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - ALL_B_DIA Prot. n. 37494 e Fine Lavori (Aggiornamento al 12/06/2008)
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - ALL_C_DIA Prot. n. 37492 e Fine Lavori (Aggiornamento al 23/04/2008)

- ✓ N° 19 Concessione edilizia - ALL_D_DIA Prot. n. 37495 e Fine Lavori (Aggiornamento al 23/04/2008)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - ALL_E_VISURE_CATASTALI_PLANIMETRIE_MAPPE (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 7 Foto - ALL_F_DOCUMENTAZIONE_FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 25/02/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Mazzangrugno, 18
Proprietà costituita da n.1 Unità Immobiliare residenziale Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.13;
Corte esterna privata recintata Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.14 e Vialetto che conduce al cancello della proprietà Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub. 15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 262, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Map 262 Sub. 14-15
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E.1 regolamentata dalle NTA art.87 del P.R.G. del Comune di Jesi; e art.40 delle NTA del PRG adottato per le zone TR 1.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Mazzangrugno, 18		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 262, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Map 262 Sub. 14-15	Superficie	257,75 mq
Stato conservativo:	L'U.I. è tenuta in buono stato di conservazione come anche la parte esterna esclusiva.		
Descrizione:	Proprietà costituita da n.1 Unità Immobiliare residenziale Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.13; Corte esterna privata recintata Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub.14 e Vialetto che conduce al cancello della proprietà Rif. catastali Fg. 83 mappale 262 Sub. 15.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.		