

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fattori Gaia, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 27/08/2025, il sottoscritto Ing. Fattori Gaia, con studio in Via Santo Stefano, 41 - 60122 - Ancona (AN), email ing.gaiafattori@gmail.com, PEC gaia.fattori@ingpec.eu, Tel. 339 7826863, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Gioacchino Rossini 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.520847, 13.236194)

DESCRIZIONE



Il bene immobile è ubicato al piano secondo di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto, privo di ascensore, sito nel Comune di Jesi (AN) in via Gioacchino Rossini n°4. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo con cantina al piano terra e soffitta al piano quarto sottotetto. L'immobile è inserito in un contesto condominiale, con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla corte comune. Il bene immobile si trova nelle vicinanze del centro storico a circa 200 metri da esso. I fattori posizionali sono buoni in quanto l'edificio è facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità, nelle vicinanze sono presenti i principali servizi e presenta una discreta dotazione di parcheggi.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Gioacchino Rossini 4, piano 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di stima risulta essere libero nei lati sud ed est con affaccio su via G. Rossini; il lato nord confina con il vano scale comune ed altra proprietà, il lato ovest confina con un appartamento di altra proprietà ed in parte risulta libero con affaccio sulla corte condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,25 m	Secondo
Loggia	5,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	Secondo
Soffitta	13,00 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	0,00 m	Quarto
Cantina	13,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,51 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 7, Part. 4, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Piano T-2-4
Dal 30/09/1989 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 66, Part. 4, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5



	Superficie catastale 110 mq Rendita € 497,09 Piano T-2-4
--	--

I titolari catastali corrispondono con i titolari 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
	66	4	4		A3	5	5,5	110 mq	497,09 €	T-2-4	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il debitore, il Sig. **** Omissis ****, è inoltre proprietario di una quota indivisa di 2/26 del diritto di piena proprietà su porzioni di fabbricato urbano distinte al foglio 66, mappale 1441 (autorimessa al piano terra con accesso dalla corte comune), mappale 1208 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10, sub. 11, (autorimesse al piano terra con accesso dalla corte comune); è inoltre proprietario di una quota indivisa di 2/26 del diritto di piena proprietà sulle aree urbane pertinenziali al fabbricato, distinte al foglio 66, mappale 1209, mappale 1627. Il Sig. **** Omissis **** gode dell'uso del mappale 1627 precedentemente descritto, censito come area urbana di 14 mq, sulla quale però insiste un box avente struttura prefabbricata in acciaio, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e non sanabile. Si precisa che il mappale 1627 non è oggetto della presente procedura esecutiva in quanto non menzionato nell'atto di pignoramento, pertanto lo stesso non viene trattato né valutato nella presente stima.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di inutilizzo; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in quanto nel 2003 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento delle finiture interne comprese le

pavimentazioni, rifacimento del bagno, sostituzione delle porte interne e revisione degli impianti idrico ed elettrico. Si segnala che le tinteggiature interne si trovano in pessimo stato di conservazione. L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia di riscaldamento a gas metano posta nel bagno e radiatori termici.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta essere inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono costituite dall'ingresso condominiale, dal vano scale comune, dalla corte esterna comune (mappale 885), oltre ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del mappale 1208 (autorimesse), il mappale 1209 (area urbana), il mappale 1441 (autorimessa), il mappale 1627 (area urbana).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato al piano secondo di un edificio di quattro piani, privo di ascensore, sito nelle vicinanze del centro storico del Comune di Jesi (AN). L'edificio fa parte di un complesso immobiliare composto da due fabbricati distinti, aventi pianta a forma di "L", tra loro simmetrici, con corte comune circostante; l'area comune di pertinenza è accessibile dalla pubblica viabilità attraverso un cancello di ingresso pedonale e carrabile. L'edificio ha una struttura portante verticale costituita da una muratura presumibilmente in mattoni pieni e si presume da solai di piano in putrelle di ferro con interposti elementi in laterizio e getto di completamento in opera. Il solaio di copertura, a padiglione, è composto da travi principali e travetti in legno con interposti tavelloni in laterizio. L'edificio risulta intonacato e tinteggiato esternamente per tutta l'altezza ad esclusione del piano terra che è caratterizzato da rivestimento lapideo in marmo, il tutto in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

L'appartamento in esame, avente superficie utile lorda pari a circa mq. 102 e altezza interna netta pari a circa ml. 3,25, è costituito da un ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n°2 camere da letto di cui una con accesso ad una loggia, ripostiglio e corridoio. La proprietà comprende anche un locale cantina al piano terra e una soffitta al piano quarto con accesso dal vano scala comune.

Le pavimentazioni dell'immobile sono costituite da piastrelle in monocottura di formato quadrato con battiscopa perimetrale anch'esso in monocottura; i rivestimenti della cucina e del bagno sono anch'essi in piastrelle di monocottura. Il tutto si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. La loggia presenta una pavimentazione in piastrelle di gres di dimensioni 10x10 cm circa, in mediocre stato di manutenzione. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con tinta di colore chiaro e si presentano in scadente stato di conservazione.

Le porte interne dei vari locali sono di tipo a battente in legno tamburato ad esclusione della porta della cucina con apertura a soffietto e della porta del corridoio che presenta pannello in vetro stampato; esse si presentano in discreto stato di conservazione/manutenzione. Il portoncino di ingresso, a doppio battente, è in legno, con serratura di sicurezza esterna a vista e si presenta in scadente stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con vetro doppio e avvolgibili in PVC con cassettoni interni; il tutto in discreto stato di conservazione ad esclusione dei cassettoni interni che risultano in scadente stato manutentivo.

La dotazione idrico-sanitaria del locale bagno è costituita da n°1 lavabo, da n°1 w.c. con cassetta di scarico interna, da n°1 bidet e da n°1 box doccia. Le dotazioni impiantistiche del bene immobile sono costituite dall'impianto elettrico e di illuminazione posti sottotraccia, nonché dall'impianto termico di tipo autonomo con caldaia di riscaldamento a gas metano posta nel bagno e radiatori in ghisa.

Il locale cantina al piano terra presenta pavimentazione in piastrelle di cotto, in pessimo stato di conservazione, le pareti sono tinteggiate con tinta di colore chiaro e anch'esse in scadente stato di manutenzione. La soffitta al piano quarto presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti tinteggiate con tinta di colore chiaro, il tutto in mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone, con presenza di mobilio e in totale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1989 al 02/01/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stacco	25/09/1989	113296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/01/1993 al 30/01/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2002 al 25/06/2003	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2003 al 10/02/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2018 al 12/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2019 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/03/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Recchia Giuseppina	31/03/2021	22598
				Raccolta N°
				11151
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ancona	02/04/2021	
				Reg. part.
				5013
		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.

L'atto di provenienza è inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 31/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
 Iscritto a Ancona il 02/04/2021
 Reg. gen. 7499 - Reg. part. 1015
 Importo: € 92.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Recchia Giuseppina

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 03/07/2025

Reg. gen. 14686 - Reg. part. 10367

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli risultano essere i seguenti:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo: € 35,00 (tassa ipotecaria);

- Atto di pignoramento: minimo € 200,00 o pari allo 0,5% sulla base imponibile (imposta ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è collocato in zona "TE2.1" (città consolidata con prevalenza di residenza) come individuato dal P.R.G. vigente di cui all'art. 30 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Jesi in data 06/11/2025, è emerso il seguente atto autorizzativo in merito all'immobile in esame, D.I.A. prot. n. 03021/10 del 27/03/2003 per opere interne consistenti in:

- demolizione e ricostruzione di tramezzature interne;
- rifacimento completo del bagno;
- rifacimento dei pavimenti e sostituzione di infissi interni;
- revisione degli impianti tecnologici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Nel corso del sopralluogo avvenuto il 17/09/2025 il sottoscritto ingegnere ha potuto constatare che lo stato attuale dell'immobile esecutato risulta essere conforme con l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. n. 03021/10 del 27/03/2003.

A seguito del sopralluogo eseguito, lo scrivente non ha potuto reperire alcuna documentazione di conformità relativamente agli impianti idrico, elettrico e termico. Tenuto conto che l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono stati oggetto di intervento nel 2003 si ritiene che siano stati eseguiti nel rispetto delle normative vigenti.

Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 806,03

Come da mail ricevuta in data 07/01/2026 dall'amministratrice di condominio Avv. Francesca Cesari, per le morosità pregresse l'assemblea ha dato incarico alle amministratrici di redigere il bilancio consuntivo per l'anno 2024, sia ordinario che straordinario, che è in corso di redazione, in quanto quest'ultimo non era mai stato deliberato dai condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Gioacchino Rossini 4, piano 2
Il bene immobile è ubicato al piano secondo di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto, privo di ascensore, sito nel Comune di Jesi (AN) in via Gioacchino Rossini n°4. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo con cantina al piano terra e soffitta al piano quarto sottotetto. L'immobile è inserito in un contesto condominiale, con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla corte comune. Il bene immobile si trova nelle vicinanze del centro storico a circa 200 metri da esso. I fattori posizionali sono buoni in quanto l'edificio è facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità, nelle vicinanze sono presenti i principali servizi e presenta una discreta dotazione di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 4, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.000,00
Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da valutare, nonché le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare il criterio al quale



si ritiene debba essere informata la presente stima. A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in questione possa pervenirsi attraverso il "criterio sintetico-comparativo" che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all'epoca attuale.

A seguito di indagini eseguite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e, soprattutto, presso operatori di mercato, ecc. della zona, si è appurato che unità immobiliari del tipo e condizioni di quella in esame ubicate nella stessa zona o in zone limitrofe aventi uguale appetibilità, sono state trattate per valori oscillanti tra € 650,00 ÷ 1.000,00 per mq. di superficie utile al lordo delle murature perimetrali esterne. La variabilità del prezzo è legata alle caratteristiche costruttive dell'edificio, al livello di finitura e degli impianti, all'età della costruzione, allo stato di conservazione, nonché all'ubicazione dell'edificio rispetto alla viabilità principale. I valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 1° semestre dell'anno 2025 e per la fascia/zona di territorio "Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA NORD-OVEST" (codice di zona: "C9") del Comune di Jesi (AN), indicano valori di mercato per "abitazioni di tipo economico" in condizioni "normali" variabili tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq di superficie utile lorda. Si precisa che i valori indicati si riferiscono ad abitazioni che si trovano in uno stato di conservazione "normale", pertanto, in ragione di quanto sopra evidenziato, si ritiene fare riferimento al valore "medio" tra quelli sopraindicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio pari ad Euro 925,00 per metro quadrato di superficie utile lorda dell'immobile in esame, ridotto di un opportuno coefficiente (10%) per tenere conto delle condizioni di conservazione/manutenzione delle finiture interne e della tipologia di fabbricato: $0,90 \times \text{€}/\text{mq. } 925,00 = \text{€}/\text{mq. } 832,50$ che si arrotonda a €/mq. 830,00. Quindi: $\text{mq. } 113,00 \times \text{€}/\text{mq. } 830,00 = \text{€. } 93.790,00$, arrotondato a € 94.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - via Giacchino Rossini 4, piano 2	113,00 mq	831,86 €/mq	€ 94.000,00	100,00%	€ 94.000,00
				Valore di stima:	€ 94.000,00

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.

Ancona, li 14/01/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Ortofoto - Viste aeree (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto PRG e NTA (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale per immobile (Aggiornamento al 10/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto (Aggiornamento al 18/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 01/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA n. 03021-10 del 27.03.2003 (Aggiornamento al 01/01/2026)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca dati "OMI" (Aggiornamento al 01/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 01/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese condominiali bilancio preventivo 2025 (Aggiornamento al 07/01/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Avviso inizio operaz. peritali alle parti (Aggiornamento al 15/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 14/01/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Gioacchino Rossini 4, piano 2

Il bene immobile è ubicato al piano secondo di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto, privo di ascensore, sito nel Comune di Jesi (AN) in via Gioacchino Rossini n°4. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo con cantina al piano terra e soffitta al piano quarto sottotetto. L'immobile è inserito in un contesto condominiale, con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla corte comune. Il bene immobile si trova nelle vicinanze del centro storico a circa 200 metri da esso. I fattori posizionali sono buoni in quanto l'edificio è facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità, nelle vicinanze sono presenti i principali servizi e presenta una discreta dotazione di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 4, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è collocato in zona "TE2.1" (città consolidata con prevalenza di residenza) come individuato dal P.R.G. vigente di cui all'art. 30 delle N.T.A..



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Gioacchino Rossini 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 4, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione in quanto nel 2003 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento delle finiture interne comprese le pavimentazioni, rifacimento del bagno, sostituzione delle porte interne e revisione degli impianti idrico ed elettrico. Si segnala che le tinteggiature interne si trovano in pessimo stato di conservazione. L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia di riscaldamento a gas metano posta nel bagno e radiatori termici.		
Descrizione:	Il bene immobile è ubicato al piano secondo di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto, privo di ascensore, sito nel Comune di Jesi (AN) in via Gioacchino Rossini n°4. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano secondo con cantina al piano terra e soffitta al piano quarto sottotetto. L'immobile è inserito in un contesto condominiale, con ingresso dal vano scale comune direttamente dalla corte comune. Il bene immobile si trova nelle vicinanze del centro storico a circa 200 metri da esso. I fattori posizionali sono buoni in quanto l'edificio è facilmente raggiungibile dalla pubblica viabilità, nelle vicinanze sono presenti i principali servizi e presenta una discreta dotazione di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ancona il 02/04/2021
Reg. gen. 7499 - Reg. part. 1015
Importo: € 92.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Recchia Giuseppina

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 03/07/2025
Reg. gen. 14686 - Reg. part. 10367
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

