

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Belluzzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Mario Saveri n. 15	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - Via Tabano n. 25	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15



Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	27
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 225.000,00	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	39





All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Belluzzi Fabrizio, con studio in Via Giacomo Leopardi, 3 - 60035 - Jesi (AN), email ingfabriziobelluzzi@gmail.com, PEC fabrizio.belluzzi@ingpec.eu, Tel. 333 44 96 457, Fax 0731 208 083, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Mario Saveri n. 15 (Coord. Geografiche: 43.531134, 13.257732)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - Via Tabano n. 25 (Coord. Geografiche: 43.522149, 13.217444)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4 (Coord. Geografiche: 43.522587, 13.248787)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA MARIO SAVERI N. 15

Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale cielo terra, sito nel Comune di Jesi, Via Mario Saveri n. 15 (AN).

Esso è composto da un appartamento cielo terra ingresso indipendente e con corte esclusiva sia sul fronte (sub 15) che sul retro (su 9).

L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno. Al piano primo è composto da 3 camere da letto, un balcone ed un bagno.

Al piano seminterrato vi è una cantina, un bagno ed un'autorimessa (sub 21).

Al secondo piano vi è un sottotetto praticabile.

Vi è inoltre un posto auto scoperto esterno (sub 3).

L'altezza interna è di m 2,70 circa nell'appartamento e 2,40 nella cantina e nell'autorimessa.

Si accede da corte esclusiva sia sul fronte che sul retro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Si fa presente che al momento del sopralluogo per inizio lavori (26/11/2024), svolto dal sottoscritto alla presenza del Custode Avv. Galmozzi Maria Silvia, non è stato necessario effettuare accesso forzoso in quanto gli esecutati tuttora vivono nell'abitazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA TABANO N. 25

Il bene oggetto della stima consiste in un garage, sito nel Comune di Jesi, Via Tabano n. 25 (AN).
Esso è composto da un unico locale seminterrato con accesso da corsia condominiale.
L'altezza interna è di m 3,05 circa.

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.

Si fa presente che al momento del sopralluogo per inizio lavori (26/11/2024), svolto dal sottoscritto alla presenza del Custode Avv. Galmozzi Maria Silvia, non è stato necessario effettuare eccesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA GIACOMO ACQUA N. 4

Il bene oggetto della stima consiste in una quota indivisa (1/9) di un immobile residenziale, sito nel Comune di Jesi, Via Giacomo Acqua n. 4 (AN).
Esso è composto da un appartamento al piano Primo rialzato (sub 4) con ingresso da vano scale condominiale.
L'appartamento è costituito da un ingresso, un bagno, una cucina/soggiorno, e da 2 camere da letto.
Al piano seminterrato vi è una cantina.
L'altezza interna è di m 3,00 circa nell'appartamento e 2,95 nella cantina.

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.

Si fa presente che al momento del sopralluogo per inizio lavori (26/11/2024), svolto dal sottoscritto alla presenza del Custode Avv. Galmozzi Maria Silvia, non è stato necessario effettuare eccesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Mario Saveri n. 15**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina:

- sul lato Sud, Via Padre Vincenzo Pellegrini;
- sul lato Est con il sub 26, appartamento;
- sul lato Nord con Via Mario Saveri;
- sul lato Ovest con il sub 28, appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,43 mq	129,03 mq	1	129,03 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	32,88 mq	37,36 mq	0,40	14,94 mq	2,05 m	2
Cantina	38,60 mq	41,59 mq	0,6	24,95 mq	2,40 m	-1
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	1
Cortile	78,45 mq	78,45 mq	0,05	3,92 mq	0,00 m	0
Box	22,69 mq	25,19 mq	0,50	12,60 mq	2,40 m	-1
Posto auto scoperto	26,31 mq	26,31 mq	0,15	3,95 mq	0,00 m	-1
Totale superficie convenzionale:				190,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento cielo terra (sub 27) con corte esclusiva sia sul fronte (sub 15) che sul retro (su 9).
 Autorimessa (sub 21).
 posto auto scoperto esterno (sub 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2004 al 13/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1441, Sub. 27 Categoria A4
Dal 21/12/2006 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1441, Sub. 27 Categoria A4

**** Omissis **** nata a CASTELPLANIO (AN) il 17/06/1965 SCPGPP65H57C248A, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**** Omissis ****

Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIA LUISA Sede JESI (AN) Repertorio n. 64535 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n. 19149.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 21/12/2006

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1441	27		A4	5	7 vani	160 mq	569,51 €	s1-2	15-9
	53	1441	21		C6	4	23 mq	24 mq mq	51,08 €	S1	
	53	1441	3		C6	1	26	26 mq	33,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato il giorno 26/11/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alle planimetrie catastali depositate.



In particolare risulta:

-diversa distribuzione interna nel sub 27 (appartamento), al Piano Sottotetto non risultano realizzate delle partizioni;

-diversa distribuzione interna nel sub 21 (autorimessa/cantina), al Piano Interrato non risulta realizzata la parete di separazione tra l'autorimessa e la cantina.

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista catastale con 2 pratiche Docfa (sub 21 e sub 27), per un costo presunto totale di € 940 (per ogni sub si prevede 400 € per la redazione di un Docfa e € 70,00 per diritti di segreteria) da sottrarsi al valore dell'immobile.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

PRECISAZIONI

Si segnala la presenza di lievi difformità sia edilizie che catastali.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 26/11/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alle pratiche autorizzative edilizie ed alle planimetrie catastali depositate.

In particolare risulta:

-diversa distribuzione interna nel sub 27 (appartamento), al Piano Sottotetto non risultano realizzate delle partizioni;

-diversa distribuzione interna nel sub 21 (autorimessa/cantina), al Piano Interrato non risulta realizzata la parete di separazione tra l'autorimessa e la cantina.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

PATTI

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "pressoché normali".

Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale".

Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.

PARTI COMUNI

Non risultano presenti Beni Comuni Non Censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti cose comuni (né beni comuni non censibili). L'immobile non è disciplinato da un Regolamento di Condominio.

Non si è a conoscenza di altre servitù che interessino l'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dagli elaborati urbanistici non è possibile desumere la tipologia delle fondazioni. La struttura è comunque caratterizzata da cemento armato.

Esposizione: Nord/ovest – Sud/Est.

Altezza interna utile: l'appartamento ha un'altezza interna di m 2,70 circa (al piano Terra e Primo) e circa 2,40 al piano Interrato.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: orizzontali in laterocemento.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in tegole.

Pareti esterne ed interne: le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate all'interno, esternamente rivestito in mattoncini faccia vista.

Pavimentazione interna: le pavimentazioni sono in gres sia nella zona giorno che nella zona notte.

Infissi interni ed esterni: le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con oscuramenti con avvolgibili in pvc.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: sono presenti scale all'interno dell'appartamento di collegamento tra i vari piani.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico sottotraccia;
- l'impianto termico costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas;
- l'impianto idrico esistente ed in funzione.

Terreno esclusivo: l'appartamento è dotato di una corte esclusiva (sub 15 nel fronte e sub 9 nel retro).

Posto auto: è presente un posto auto scoperto (sub 3) in adiacenza della corte esterna (sub 9), con accesso da Via Padre Vincenzo Pellegrini.

Soffitta, cantina o simili: presenti.

Dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE ANGELIS MARIA LUISA	13/12/2006	64535	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).
 Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Jesi il 20/12/2006

Reg. gen. 32926 - Reg. part. 19149

Note: N. 19149 del 20/12/2006 atto del notaio De Angelis del 13.12.06 rep.64535/17790, reg.to a Jesi il 19/12/2006 al n.1841. La Società IL RISPARMIO – Società Cooperativa Edilizia a r.l. vende a ****

Omissis ****

- **Ordinanza di sequestro**

Trascritto a Ancona il 03/09/2021

Reg. gen. 20918 - Reg. part. 14138

Note: N. 14138 del 03/09/2021 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale Ordinario di Ancona il 20/08/2021 rep.2518/2021. Registro generale n. 20918 Registro particolare n. 14138 FAVORE: **** Omissis ****, CONTRO: **** Omissis ****,

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Ancona il 25/06/2024

Reg. gen. 15596 - Reg. part. 2161

Note: SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA ATTO GIUDIZIARIO Data 25/06/2024 Numero di repertorio 2642/2024 Registro generale n. 15596 Registro particolare n. 2161

Oneri di cancellazione

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU Foglio 53, Mappale 1441, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:
- TE3 _ Art. 33 – Città recente

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Jesi:

-Concessione edilizia n.2002013/00, prot.9953 del 21/03/2002;

-DIA n.2004P0241 del 11/03/2004;

-Abitabilità n.2004A0059 del 05/06/2004.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Dal sopralluogo effettuato il giorno 26/11/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alle pratiche autorizzative edilizie.

In particolare risulta:

-diversa distribuzione interna nel sub 27 (appartamento), al Piano Sottotetto non risultano realizzate delle partizioni;

-diversa distribuzione interna nel sub 21 (autorimessa/cantina), al Piano Interrato non risulta realizzata la parete di separazione tra l'autorimessa e la cantina.

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista urbanistico con una nuova pratica di C.I.L.A. in Sanatoria, per un costo presunto totale € 2.050 (ovvero € 1.000,00 per la redazione della pratica, € 50,00 per diritti di segreteria ed € 1.000,00 come sanzione amministrativa - Art. 6-bis comma 5 /D.P.R. 380/2001), da sottrarsi al valore dell'immobile.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 ai fini della vendita.

L'appartamento non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è reso quindi necessario produrre una nuova Attestato di Prestazione Energetica.

Si è proceduto pertanto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa, come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In prima fase (come autorizzato dal Giudice in data 08/01/2025) si è provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo con Ditta specializzata per la realizzazione del controllo periodico, i rapporti di controllo di efficienza energetica aggiornato e la registrazione dell'impianto al curmit con rilascio del codice catasto

impianto.

Infine è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento distinto catastalmente al Foglio 53, Mappale 1441, Sub 27.

Codice identificativo: 20250221-042021-55861 valido fino al: 21/02/2035.

L' Attestato di Prestazione Energetica è allegato alla presente (ALLEGATO 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'attuale occupante (**** Omissis ****) in sede di sopralluogo del 26/11/2024, non risulta costituito un condominio.

- Non vi sono delibere di spese straordinarie o cause in corso nel condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - Via Tabano n. 25

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il garage confina:

- sul lato Sud con sub 49 (garage altra proprietà);
- sul lato Est con un terrapieno;
- sul lato Nord con un terrapieno;
- sul lato Ovest con il sub 38, corsia condominiale (bcnc).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	74,52 mq	82,21 mq	1	82,21 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2016 al 13/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 2196, Sub. 48 Categoria C6 Cl.4, Cons. 147mq Superficie catastale 153 mq Rendita € 326,45 Piano T
Dal 23/11/2016 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 2196, Sub. 50 Categoria C6, Cons. 75 mq Superficie catastale 86 mq Rendita € 225,53 Piano T

Atto del 15/02/2002 Pubblico ufficiale CARBONE FEDERICA Sede JESI (AN) Repertorio n. 24007 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2281.1/2002 Reparto PI di ANCONA in atti dal 19/02/2002

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	2196	50		C6	6	75 mq	86 mq	228,53 €	T	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI



PATTI

-



STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "pressoché normali".

Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale".

Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.



PARTI COMUNI

Risultano presenti Beni Comuni Non Censibili, ovvero la corsia condominiale (sub 38, bcnc).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti cose comuni, ovvero la corsia condominiale (sub 38, bene comune non censibile).

L'immobile è disciplinato da un Regolamento di Condominio.

Non si è a conoscenza di altre servitù che interessino l'immobile in oggetto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dagli elaborati urbanistici non è possibile desumere la tipologia delle fondazioni. La struttura è comunque caratterizzata da cemento armato.

Esposizione: Ovest- Est (anche se per lo più interrato).



Altezza interna utile: il garage ha un'altezza interna di m 3,05 circa.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: orizzontali in laterocemento.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in tegole.

Pareti esterne ed interne: le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate all'interno, esternamente intonacato e tinteggiato.

Pavimentazione interna: le pavimentazioni sono in gres.

Infissi interni ed esterni: la porta di accesso è una basculante metallica. Gli infissi (bocche di lupo sono in alluminio). Non vi sono porte interne.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico sottotraccia;

- l'impianto termico non presente;

- l'impianto idrico esistente ed in funzione.

Terreno esclusivo: il garage non è dotato di una corte esclusiva.

Posto auto: non è presente un posto auto scoperto.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: vi sono dotazioni condominiali, ovvero la corsia condominiale (sub 38, bcnc).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato dall'attività **** Omissis ****, il cui Amministratore unico della società è la stessa **** Omissis ****, proprietaria del bene, nonché eseguita.

Attualmente risulta in essere un Contratto di comodato gratuito (ALLEGATO 8), registrato all'Agenzia delle Entrate il 03/10/2017 al numero 2880 (Ufficio territoriale di Jesi) senza determinazione di durata tra **** Omissis **** e **** Omissis **** datato 03/10/2017.

Con Durata: "La durata del comodato sarà a tempo indeterminato a partire dalla data del presente contratto".

Si rimanda alla decisione del G.E. se tale contratto di Comodato possa essere dichiarato opponibile e quindi possa essere considerato o meno decaduto al momento dell'aggiudicazione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2016 al 20/03/2025	**** Omissis ****	ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/04/2016	1535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	26/05/2017	3836	

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/04/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 1535 - UU Sede ANCONA (AN)
 Registrazione n. 3836 registrato in data 26/05/2017 - SENTENZA DIVISIONE N. 638/2016 Voltura n. 5448.2/2017 - Pratica n. AN0044289 in atti dal 07/07/2017

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).
 Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Jesi il 18/02/2002

Reg. gen. 3320 - Reg. part. 2281

Note: N. 2281 del 18/02/2002 atto del notaio Carbone del 15/02/2002 rep.24007/2235. Registro generale n. 3320 Registro particolare n. 2281 **** Omissis **** vende a **** Omissis **** e **** Omissis ****, che acquistano in comune e parti uguali, dichiarando di essere coniugati in regime di separazione dei beni, la porzione del fabbricato in Jesi, via Tabano n.25, e precisamente: - Garage al PT, distinto al CF fg 48 n.2196/48, PT, cat.C/6, mq 147; confinante con corridoio comune, terrapieno, salvo altri. Con quota dei diritti sulle parti comuni, in particolare sulla corte comune n.2196/1, b.c.n.c a tutti i sub., e sull'accesso e sul corridoio n.2196/38, b.c.n.c. ai sub.39 al 48.

- **SENTENZA DI DIVISIONE IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 30/05/2017

Reg. gen. 10059 - Reg. part. 6788

Note: N. 6788 del 30/05/2017 SENTENZA DI DIVISIONE IMMOBILI emessa dal Tribunale di Ancona il 13/04/2016 rep.638/2016. Registro generale n. 10059 Registro particolare n. 6788 FAVORE: **** Omissis **** CONTRO: **** Omissis **** Il Tribunale definitivamente dispone lo scioglimento della comunione del bene immobile in Jesi, via Tabano n.25, già di proprietà indivisa di **** Omissis **** e **** Omissis ****; assegna a **** Omissis ****: - Unità immobiliare adibita ad autorimessa in Jesi, via tabano n.25, PT, distinta al CF fg 48 n.2196/50, cat.C/6, mq 75. **** Omissis **** si assegna il n.2196/49, cat.C/6, mq 66. N.B.: La nota riporta erroneamente SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

- **Ordinanza di sequestro**

Trascritto a Ancona il 03/09/2021

Reg. gen. 20918 - Reg. part. 14138

Note: N. 14138 del 03/09/2021 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale Ordinario di Ancona il 20/08/2021 rep.2518/2021. Registro generale n. 20918 Registro particolare n. 14138 FAVORE: **** Omissis ****, CONTRO: **** Omissis ****,

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Ancona il 25/06/2024

Reg. gen. 15596 - Reg. part. 2161

Note: SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA ATTO GIUDIZIARIO Data 25/06/2024 Numero di repertorio 2642/2024 Registro generale n. 15596 Registro particolare n. 2161

Oneri di cancellazione

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU Foglio 48, Mappale 2196, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- TE2.1 - Città consolidata con prevalenza di residenza (Art. 30)

Tav PRG C2

Codice edificio: E388004615

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Jesi:

-Concessione edilizia n.83074 del 17/12/1983

-Variante n.84053/13 del 14/12/1984

-Variante n.85053/3 del 28/08/1985

-Abitabilità del 08/10/1985.

-CIL Prot. 1055 del 11/01/2016, Prat. Edilizia n.2016/11, 2016P0013 del 12/01/2016

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Dal sopralluogo effettuato il giorno 26/11/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alle pratiche autorizzative edilizie.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 70,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 71,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come dichiarato dall'attuale occupante (**** Omissis ****) in sede di sopralluogo del 26/11/2024, vi è un condominio costituito.

Da ricerche effettuate risulta essere "Condominio Via Appennini 2-4, Via Tabano 25".

Cod. Fiscale: 91011920427

Amministrato da Rossi Massimiliano C. sas, Largo S. Allende, 14/D - 60035 Jesi - AN

- Non vi sono delibere di spese straordinarie o cause in corso nel condominio.

Come comunicato dall'Amministratore (con mail del 04/02/2025 da condominirossi@gmail.com), per quanto riguarda il sub 50 di proprietà **** Omissis ****:

-le quote per l'anno 2024/2025 preventivo che deve essere redatto sulla base di quello 2023/2024 è di €79,39

-le quote dell'anno 2023/2024 sono state pagate.

In più c'è una spesa prevista per il tecnico pari a € 908,50.

Come quota rispetto alle tabelle millesimali risulta 18,5/1000.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4

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 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

Intestatari:

**** Omissis **** nata a SERRA DE' CONTI (AN) il 04/08/1943 QGLNMR43M44I643L_ Proprietà 12/18

**** Omissis **** nata a CASTELPLANIO (AN) il 17/06/1965 SCPGPP65H57C248A_ Proprietà 2/18

**** Omissis **** nata a MONTECAROTTO (AN) il 06/10/1963 SCPMRS63R46F453W_ Proprietà' 2/18

**** Omissis **** nato a JESI (AN) il 22/04/1969 SCPSMN69D22E388M_ Proprietà 2/18

CONFINI

L'appartamento confina:

- sul lato Sud, Via Giacomo Acqua;
- sul lato Est con il vano scale condominiali;
- sul lato Nord con corte esterna (non di proprietà);
- sul lato Ovest con Via Matteo Imbriani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,70 mq	75,32 mq	1	75,32 mq	3,00 m	T
Cantina	7,86 mq	9,74 mq	0,30	2,92 mq	2,95 m	-1
Totale superficie convenzionale:				78,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 6, Part. 406, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani



		Rendita € 0,33 Piano PT - S1
Dal al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 406, Sub. 4 Categoria A3, Cons. 4 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 309,87 Piano PT - S1

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	70	406	4		A3	4	4 vani	76 mq	309,87 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 26/11/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale depositata (del 30/03/1966).

In particolare, rispetto a quanto autorizzato al catasto (da accesso atti al Comune di Jesi non sono pervenute Piante del fabbricato) nella planimetria del Piano Terra vi sono le seguenti difformità:

-diversa distribuzione interna nell'appartamento al Piano Terra (rialzato) non risulta realizzata la tramezzatura nel bagno;

-lievi difformità grafiche.

Tali difformità sono presenti nella planimetria catastale (Foglio 70, Particella 406, Sub 4).

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista catastale con 1 pratica Docfa (sub 4), per un costo presunto totale di € 470 (si prevede 400 € per la redazione del Docfa e € 70,00 per diritti di segreteria) da sottrarsi al valore dell'immobile.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

Intestatari:

**** Omissis **** nata a SERRA DE' CONTI (AN) il 04/08/1943 QGLNMR43M44I643L_Proprietà 12/18

**** Omissis **** nata a CASTELPLANIO (AN) il 17/06/1965 SCPGPP65H57C248A_Proprietà 2/18

**** Omissis **** nata a MONTECAROTTO (AN) il 06/10/1963 SCPMRS63R46F453W_Proprietà' 2/18

PRECISAZIONI

-

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "trascurate".

Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale".

Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.

PARTI COMUNI

Risultano presenti parti Comuni, ovvero il vano scale condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono presenti cose comuni, ovvero il vano scale condominiale.

L'immobile è disciplinato da un Regolamento di Condominio.

Non si è a conoscenza di altre servitù che interessino l'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

struttura è comunque caratterizzata da muratura portante.

Esposizione: Sud/ ovest.

Altezza interna utile: l'appartamento ha un'altezza interna di m 3,00 circa (al piano Terra rialzato) e circa 2,95 al piano Semi-Interrato delle cantine.

Strutture verticali: muratura portante.

Solai: n.d..

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in tegole.

Pareti esterne ed interne: le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate all'interno, esternamente intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: le pavimentazioni sono in gres sia nella zona giorno che nella zona notte.

Infissi interni ed esterni: le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno vetro singolo, con oscuramenti con persiane in legno.

Volte: non sono presenti volte.



Scale: non sono presenti scale all'interno dell'appartamento.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico sottotraccia (utenza scollegata);
- l'impianto termico costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas;
- l'impianto idrico esistente (utenza scollegata).

Terreno esclusivo: l'appartamento non è dotato di una corte esclusiva.

Posto auto: non è presente.

Soffitta, cantina o simili: presenti.

Dotazioni condominiali: vano scale condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/1980 al 29/12/1983	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1983 al 22/05/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PICCHIETTI	29/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/05/2010	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/05/2010		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).
Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro**

Trascritto a Ancona il 03/09/2021

Reg. gen. 20918 - Reg. part. 14138

Note: N. 14138 del 03/09/2021 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale Ordinario di Ancona il 20/08/2021 rep.2518/2021. Registro generale n. 20918 Registro particolare n. 14138 FAVORE: **** Omissis ****, CONTRO: **** Omissis ****,

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Ancona il 25/06/2024

Reg. gen. 15596 - Reg. part. 2161

Note: SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA ATTO GIUDIZIARIO Data 25/06/2024 Numero di repertorio 2642/2024 Registro generale n. 15596 Registro particolare n. 2161

Oneri di cancellazione

Si allegano ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 11).

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU Foglio 70, Mappale 406, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- TE2.1 _ Città consolidata con prevalenza di residenza (Art. 30)

Codice edificio: E388012038

Tav PRG C2

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

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 risulta agibile.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Jesi:

-Agibilità n.16 del 23/08/1948;

-Agibilità n.17 del 23/08/1948;

-CIL del 16/01/1979;

-CIL del 14/10/2015 (Manutenz. Straordinaria).

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Dal sopralluogo effettuato il giorno 26/11/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alle pratiche autorizzative edilizie (per le quali, non essendo presenti le Piante, si è tenuto in considerazione la Planimetria catastale del 30/03/1966).

In particolare, rispetto a quanto autorizzato al catasto (da accesso atti al Comune di Jesi non sono pervenute Piante del fabbricato) nella planimetria del Piano Terra vi sono le seguenti difformità:

-diversa distribuzione interna nell'appartamento al Piano Terra (rialzato) non risulta realizza la tramezzatura nel bagno;

-lievi difformità grafiche.

Tali difformità sono presenti nella planimetria catastale (Foglio 70, Particella 406, Sub 4).

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista urbanistico con una nuova pratica di C.I.L.A. in Sanatoria, per un costo presunto totale € 2.050 (ovvero € 1.000,00 per la redazione della pratica, € 50,00 per diritti di segreteria ed € 1.000,00 come sanzione amministrativa - Art. 6-bis comma 5 /D.P.R. 380/2001), da sottrarsi al valore dell'immobile.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 ai fini della vendita.

L'appartamento non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è reso quindi necessario produrre una nuova Attestato di Prestazione Energetica.

Si è proceduto pertanto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa, come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In prima fase (come autorizzato dal Giudice in data 08/01/2025) si è provveduto ad effettuare nuovo

sopralluogo con Ditta specializzata per la realizzazione del controllo periodico, i rapporti di controllo di efficienza energetica aggiornato e la registrazione dell'impianto al curmit con rilascio del codice catasto impianto.

Infine è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento distinto catastalmente al Foglio 70, Mappale 406, Sub 4.

Codice identificativo: 20250221-042021-55863 valido fino al: 21/02/2035.

L' Attestato di Prestazione Energetica è allegato alla presente (ALLEGATO 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 267,35

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come dichiarato dall'attuale occupante (**** Omissis ****) in sede di sopralluogo del 26/11/2024, vi è un condominio costituito.

Da ricerche effettuate risulta essere "Condominio Via Acqua n.4".

Cod. Fiscale: 91020090428

Amministrato da Studio Immobiliare Coppari David & C. Sas, Viale della Vittoria 27/Bis - 60035 Jesi (An)

Come comunicato dall'Amministratore (con mail del 29/11/2024 da info@copparidavid.it), per quanto riguarda il sub 4 di proprietà **** Omissis ****:

-le quote per l'anno 2024/2025 preventivo che deve essere redatto sulla base di quello 2023/2024 è di €267,35

-Non ci sono spese straordinaria deliberate.

-Le spese condominiali dell'unità immobiliare in questione, fino alla data odierna, sono state regolarmente pagate.

-Non vi sono delibere di spese straordinarie o cause in corso nel condominio.

Come quota rispetto alle tabelle millesimali risulta 81/1000.

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 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Mario Saveri n. 15

Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale cielo terra, sito nel Comune di Jesi, Via Mario Saveri n. 15 (AN). Esso è composto da un appartamento cielo terra ingresso indipendente e con corte esclusiva sia sul fronte (sub 15) che sul retro (su 9). L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno. Al piano primo è composto da 3 camere da letto, un balcone ed un bagno. Al piano seminterrato vi è una cantina, un bagno ed un'autorimessa (sub 21). Al secondo piano vi è un sottotetto praticabile. Vi è inoltre un posto auto scoperto esterno (sub 3). L'altezza interna è di m 2,70 circa nell'appartamento e 2,40 nella cantina e nell'autorimessa. Si accede da corte esclusiva sia sul fronte che sul retro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 27, Categoria A4, Graffato 15-9 - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 228.003,36

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta

ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Mario Saveri n. 15	190,32 mq	1.198,00 €/mq	€ 228.003,36	100,00%	€ 228.003,36
				Valore di stima:	€ 228.003,36

Valore di stima: € 228.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2990,00	€

Valore finale di stima: € 225.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Al valore dei beni vanno sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 2.990,00 per il BENE N. 1.

Il valore complessivo del BENE N. 1 risulta quindi di € 225.000,00 (Euroduecentoventiciquemila,00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - Via Tabano n. 25

Il bene oggetto della stima consiste in un garage, sito nel Comune di Jesi, Via Tabano n. 25 (AN). Esso è composto da un unico locale seminterrato con accesso da corsia condominiale. L'altezza interna è di m 3,05 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 2196, Sub. 50, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 45.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico



relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Jesi (AN) - Via Tabano n. 25	82,21 mq	550,00 €/mq	€ 45.215,50	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Valore finale di stima: € 45.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Il valore complessivo del BENE N. 2 risulta quindi di € 45.000,00 (Euroquarantaciquemila,00)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4

Il bene oggetto della stima consiste in una quota indivisa (1/9) di un immobile residenziale, sito nel Comune di Jesi, Via Giacomo Acqua n. 4 (AN). Esso è composto da un appartamento al piano Primo rialzato (sub 4) con ingresso da vano scale condominiale. L'appartamento è costituito da un ingresso, un bagno, una cucina/soggiorno, e da 2 camere da letto. Al piano seminterrato vi è una cantina. L'altezza interna è di m 3,00 circa nell'appartamento e 2,95 nella cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 406, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)

Valore di stima del bene: € 55.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che

possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il “giudizio”. Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili”.

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4	78,24 mq	700,00 €/mq	€ 54.768,00	11,11%	€ 55.000,00
				Valore di stima:	€ 55.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2520,00	€
percentuale della quota indivisa (1/9)	0,00	%
deprezzamento dovuto alla quota indivisa, determinato in un 30%	30,00	%

Valore finale di stima: € 4.100,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del

campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale $< 5\%$ (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Al valore dei beni vanno sottratti:

- i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 2.520,00 per il BENE N. 3;
- la percentuale della quota indivisa (1/9);
- il deprezzamento dovuto alla quota indivisa, determinato in un 30%.

Il valore complessivo del BENE N. 3 risulta quindi di € 4.100,00 (Euroquattromilacento,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.

Jesi, li 20/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Belluzzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio NTA di PRG (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comodato d'uso (Aggiornamento al 03/10/2017)



✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 31/10/2024)

✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 20/03/2025)

✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 21/11/2024)

✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegna (Aggiornamento al 20/03/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Mario Saveri n. 15

Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale cielo terra, sito nel Comune di Jesi, Via Mario Saveri n. 15 (AN). Esso è composto da un appartamento cielo terra ingresso indipendente e con corte esclusiva sia sul fronte (sub 15) che sul retro (su 9). L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno. Al piano primo è composto da 3 camere da letto, un balcone ed un bagno. Al piano seminterrato vi è una cantina, un bagno ed un'autorimessa (sub 21). Al secondo piano vi è un sottotetto praticabile. Vi è inoltre un posto auto scoperto esterno (sub 3). L'altezza interna è di m 2,70 circa nell'appartamento e 2,40 nella cantina e nell'autorimessa. Si accede da corte esclusiva sia sul fronte che sul retro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 27, Categoria A4, Graffato 15-9 - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCEU Foglio 53, Mappale 1441, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - TE3 _ Art. 33 - Città recente Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

Prezzo base d'asta: € 225.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - Via Tabano n. 25

Il bene oggetto della stima consiste in un garage, sito nel Comune di Jesi, Via Tabano n. 25 (AN). Esso è composto da un unico locale seminterrato con accesso da corsia condominiale. L'altezza interna è di m 3,05 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 2196, Sub. 50, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella NCEU Foglio 48, Mappale 2196, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - TE2.1 - Città consolidata con prevalenza di residenza (Art. 30) Tav PRG C2 Codice edificio: E388004615 Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4

Il bene oggetto della stima consiste in una quota indivisa (1/9) di un immobile residenziale, sito nel Comune di Jesi, Via Giacomo Acqua n. 4 (AN). Esso è composto da un appartamento al piano Primo rialzato (sub 4) con ingresso da vano scale condominiale. L'appartamento è costituito da un ingresso, un bagno, una cucina/soggiorno, e da 2 camere da letto. Al piano seminterrato vi è una cantina. L'altezza interna è di m 3,00 circa nell'appartamento e 2,95 nella cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 406, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9) Destinazione urbanistica: La particella NCEU Foglio 70, Mappale 406, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - TE2.1 _ Città consolidata con prevalenza di residenza (Art. 30) Codice edificio: E388012038



Tav PRG C2 Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).



Prezzo base d'asta: € 4.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Mario Saveri n. 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 27, Categoria A4, Graffato 15-9 - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 21, Categoria C6 - Fg. 53, Part. 1441, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	190,32 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "pressoché normali". Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale". Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale cielo terra, sito nel Comune di Jesi, Via Mario Saveri n. 15 (AN). Esso è composto da un appartamento cielo terra ingresso indipendente e con corte esclusiva sia sul fronte (sub 15) che sul retro (su 9). L'appartamento è costituito al piano terra da un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un bagno. Al piano primo è composto da 3 camere da letto, un balcone ed un bagno. Al piano seminterrato vi è una cantina, un bagno ed un'autorimessa (sub 21). Al secondo piano vi è un sottotetto praticabile. Vi è inoltre un posto auto scoperto esterno (sub 3). L'altezza interna è di m 2,70 circa nell'appartamento e 2,40 nella cantina e nell'autorimessa. Si accede da corte esclusiva sia sul fronte che sul retro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Tabano n. 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 2196, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	82,21 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "pressoché normali". Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale". Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima consiste in un garage, sito nel Comune di Jesi, Via Tabano n. 25 (AN). Esso è composto da un unico locale seminterrato con accesso da corsia condominiale. L'altezza interna è di m 3,05 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.100,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Giacomo Acqua n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 406, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	78,24 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "trascurate". Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale". Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima consiste in una quota indivisa (1/9) di un immobile residenziale, sito nel Comune di Jesi, Via Giacomo Acqua n. 4 (AN). Esso è composto da un appartamento al piano Primo rialzato (sub 4) con ingresso da vano scale condominiale. L'appartamento è costituito da un ingresso, un bagno, una cucina/soggiorno, e da 2 camere da letto. Al piano seminterrato vi è una cantina. L'altezza interna è di m 3,00 circa nell'appartamento e 2,95 nella cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

