

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappannari Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>6</u>
<u>Patti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>11</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>12</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>13</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>14</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>15</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>17</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.....</u>	<u>19</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>19</u>

All'udienza del 07/11/2025, il sottoscritto Ing. Cappannari Massimiliano, con studio in Via Montegrappa, 50 - 60123 - Ancona (AN), email ing.cappannari@libero.it, PEC massimiliano.cappannari@ingpec.eu, Tel. 335 13 27 956, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035 (Coord. Geografiche: 43°30'58.3"N 13°19'14.2"E)

DESCRIZIONE

Descrizione del compendio pignorato

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di ex fabbricato rurale attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi (AN) in categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Il compendio pignorato (subalterno 6) è costituito da:

un'unità abitativa (appartamento) posta al piano primo;

locali accessori al piano terra, originariamente destinati a funzioni rurali (ricovero animali, legnaia, ripostigli), attualmente utilizzabili come locali di sgombero e cantina.

È inoltre presente un manufatto indipendente, catastalmente ricompreso nel medesimo compendio, originariamente destinato a forno e ripostiglio con annesso ricovero animali, attualmente in stato di grave degrado strutturale e pericolante.

L'intero complesso immobiliare risulta in stato di abbandono da diversi anni e necessita di rilevanti interventi di manutenzione e recupero edilizio.

Assetto catastale e consistenza del lotto

Il bene insiste su una corte comune censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC), condivisa con altra unità immobiliare identificata al subalterno 7, non oggetto della presente procedura esecutiva.

All'interno del medesimo lotto sono pertanto presenti:

il subalterno 6, oggetto di esecuzione immobiliare;

il subalterno 7, non pignorato, costituente altra porzione del medesimo ex fabbricato rurale.

Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c.

Beni comuni e accessi

Le scale interne di collegamento al piano primo risultano censite come bene comune non censibile (BCNC), in quanto funzionali sia all'unità oggetto di esecuzione (sub 6) sia all'unità non pignorata (sub 7).

Al piano primo è infatti presente anche l'unità immobiliare identificata al subalterno 7, mentre al piano terra del medesimo fabbricato si sviluppano ulteriori locali pertinenziali anch'essi riconducibili al sub 7 e non compresi nella presente procedura.

La configurazione catastale e distributiva del compendio evidenzia una parziale commistione tra parti comuni e porzioni esclusive delle diverse unità immobiliari, tipica degli originari fabbricati rurali storicamente frazionati.

L'appartamento al piano 1 ha un corridoio ad L che unisce i vari locali: una grande cucina con caminetto e locale dispensa, wc con vasca da bagno, 2 camere grandi, una camera singola ed una stanza più piccola tipo studio, per una superficie lorda totale di circa 116 mq.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035

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

L'appartamento si trova al piano 1° dell'edificio, confina verso NORD EST con l'altro appartamento dell'edificio presente al piano 1, subalterno 7 dello stesso mappale, che era di proprietà di altro proprietario; confina verso NORD OVEST, con distacco sulla legnaia, che si trova al piano terra ed è parte della stessa procedura; per il resto dei lati, l'appartamento è aperto con distacco, sulla corte del mappale dove insiste l'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (appartamento piano 1)	100,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,80 m	1
Cantina	35,00 mq	43,70 mq	0,2	8,74 mq	2,70 m	T
Cantina (sgombero)	25,90 mq	33,60 mq	0,20	6,72 mq	2,45 m	T
Ripostiglio	38,40 mq	50,60 mq	0,20	10,12 mq	2,45 m	T
Forno (annesso)	10,40 mq	14,10 mq	0,20	2,82 mq	3,70 m	T
ripostiglio annesso	48,60 mq	65,90 mq	0,20	13,18 mq	3,70 m	T
legnaia	40,00 mq	49,50 mq	0,20	9,90 mq	2,80 m	T
Corte (quota parte)	1912,00 mq	1912,00 mq	0,01	19,13 mq		T
Totale superficie convenzionale:				186,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2004 al 25/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 395,09 Piano 1
Dal 25/03/2004 al 31/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 395,09 Piano 1
Dal 31/08/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Rendita € 441,57 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 191, Sub. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9,5 Superficie catastale 170 mq Rendita € 441,57 Piano 1

Dopo la compravendita a marzo 2004, l'appartamento è prima stato oggetto di una rettifica di ufficio della rendita catastale ad agosto del 2004 (per una diversa attribuzione dei vani da 8,5 a 9,5), poi dell'inserimento in visura catastale dei dati di superficie, nell'anno 2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categorìa	Dati di classamento		Superficie catastale	Rendita	Piano
	Foglio	Part.				Consistenza				
	75	191	6		A3	1	9,5	170 mq	441,57 €	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità è rappresentata dalla diversa distribuzione degli spazi interni nel locale cucina e per l'accesso all'appartamento, nel punto di separazione tra le due unità immobiliari.

La regolarizzazione non sarà oltremodo onerosa, ma richiederà una pratica edilizia CILA e l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica DOCFA, il tutto a firma di un tecnico abilitato. A tutto questo potrà procedere il nuovo proprietario, nell'ambito delle pratiche edilizie e dei lavori che dovrà comunque effettuare per poter rendere utilizzabile in sicurezza l'appartamento ed in particolare la messa a norma e la certificazione degli impianti, la manutenzione ed il ripristino delle condizioni minime per rendere vivibile ed utilizzabile l'intero immobile.

Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. In assenza di aggiornamento catastale, permane pertanto una difformità tra intestazione catastale e situazione giuridica della proprietà, in quanto siamo in presenza di beni comuni non censibili (corte e scale di accesso al piano 1).

PRECISAZIONI

L'immobile si trova in stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche e di salubrità per quanto riguarda sia le finiture che gli impianti.

Non sono attive le utenze delle forniture di acqua ed energia elettrica.

Non è possibile la verifica degli impianti.

Sono presenti rifiuti abbandonati ovunque, sia nella corte (bene comune) dove c'è anche una autovettura di proprietà dell'esecutata, che nell'appartamento, con oggetti e vestiti ovunque: ci sono stanze dove il pavimento è completamente ricoperto di indumenti sovrapposti, tanto che non si calpesta il pavimento, ma solamente vestiti ed oggetti.

E' necessario prevedere un'importante operazione di pulizia e rimozione di rifiuti.

Nell'annesso è presente una parte di tettoia in lastre di cemento amianto in pessimo stato di conservazione, da bonificare e smaltire.

Note in merito al compendio adiacente (Eredità devoluta allo Stato).

Si segnala che l'immobile in oggetto (subalterno 6) confina con un compendio immobiliare composto da un'unità abitativa, al piano primo e locali vari di sgombero e garage al piano terra (subalterno 7), attualmente in stato di abbandono. Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. In assenza di aggiornamento catastale, permane pertanto una difformità tra intestazione catastale e situazione giuridica della proprietà.

L'intero complesso immobiliare necessita di interventi radicali di ristrutturazione per poter essere fruito. Ai fini di una valorizzazione ottimale del lotto in stima, si evidenzia che l'aggiudicatario della presente procedura potrebbe valutare l'opportunità di acquisire anche la proprietà adiacente. La concentrazione di entrambi i beni in capo a un unico proprietario consentirebbe di superare la parzialità degli spazi e di attuare un intervento unitario di demolizione e nuova costruzione, opzione che potrebbe risultare economicamente più vantaggiosa rispetto al recupero parziale del solo bene pignorato.

PATTI

non ci sono patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di abbandono.

Non sono presenti le utenze di acqua ed energia elettrica, quindi non è possibile verificare la funzionalità degli impianti.

L'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, seppur non sono presenti pratiche edilizie ad attestarlo, per l'evidente differenza con l'appartamento non oggetto della procedura presente nell'altra parte dell'edificio (che si trova ancora in uno stato originale, come una casa rurale dei primi del 900).

Non sono presenti certificazioni per gli impianti.

Il controsoffitto, realizzato probabilmente per diminuire il volume da climatizzare per avere un maggior confort abitativo, risulta danneggiato e caduto in vari punti, lasciando intravedere la struttura del tetto anch'essa in pessimo stato conservativo.

Le pareti laterali presentano fessure e fuori piombo, con lesioni negli spigoli e nelle parti anche al piano terra.

Gli infissi sono in pessimo stato e necessitano di una sostituzione completa; le finestre sono in legno a vetro singolo, con zanzariera e telaio per infissi esterni in alluminio, ma è presente la sola intelaiatura esterna, non gli infissi in alluminio.

i termosifoni sono con tubazioni sotto traccia, ma non sono collegati ad una caldaia.

è presente l'unità interna di un condizionatore (split) smontata e danneggiata, che non risulta collegata ad alcuna unità esterna, anzi le tubazioni finiscono nel vuoto nella parete principale, senza neanche la presenza di staffe, come se l'unità esterna non fosse mai stata montata.

Sono presenti rifiuti in tutti gli ambienti, sia nella corte che nelle varie stanze dell'appartamento e nei locali al piano terra.

PARTI COMUNI

Nello stesso lotto di terreno, all'interno della stessa corte che è bene comune non censibile, oltre al subalterno 6, oggetto di esecuzione immobiliare, è presente un altro subalterno, il 7, non oggetto di procedura, che rappresenta altra porzione dello stesso immobile ex rurale. Da segnalare che anche le scale interne da utilizzare per raggiungere l'appartamento al piano 1 sono accatastate come bene comune non censibile, in quanto al piano 1 è presente anche l'appartamento rappresentato dal sub 7 (non oggetto della procedura). Al piano terra dello stesso fabbricato, al di sotto dell'appartamento sub 7, sono presenti altri locali, non coinvolti nella procedura delle esecuzioni, sempre accatastati come subalterno 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si tratta di un ex edificio rurale; la parte oggetto di esecuzione è stata parzialmente ristrutturata, sebbene senza alcun titolo abilitativo, in quanto non è presente alcuna pratica negli archivi dell'ufficio edilizia del Comune di Jesi.

In origine, nell'edificio principale i vari locali al piano terra, erano destinati presumibilmente al ricovero e all'allevamento di animali, a garage, cantina, magazzino.

Al piano primo si trovano 2 appartamenti, quello oggetto di procedura risulta ristrutturato, quello adiacente, risulta nello stato originale, presumibilmente dei primi anni del novecento.

L'annesso poteva essere destinato a forno, e ricovero per animali (presumibilmente porcilaia).

Nella corte è presente molta vegetazione che limita l'accesso ad alcune porzioni della corte stessa ed è possibile rilevare una struttura in muratura che potrebbe rappresentare un ulteriore magazzino o essere stato destinato, in passato, a forno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Non ispezionabili. Presumibilmente in muratura continua in pietrame, compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato.

Esposizione

il fronte verso Via Maccarata è orientato grossomodo a Nord-Ovest;
il retro verso la corte è orientato a Sud-Est;

l'edificio gode comunque di esposizione libera su tutti i lati.

Altezza interna utile

Nell'appartamento, l'altezza interna è di circa 2,80 ml in tutte le stanze, misurata al di sotto del controsoffitto in cartongesso; nei locali al piano terra, è variabile da circa 2,40 ml a circa 2,70 ml.

Nel locale legnaia l'altezza varia da un minimo di 2,10 ml ad un massimo di 3,30 ml.

Nell'annesso l'altezza minima è di circa 2,10 - 2,30 ml a seconda dei lati, l'altezza massima è di circa 3,30 ml.

Muratura portante (4 teste) in laterizio e pietrame, tipica degli edifici rurali dell'epoca di costruzione. Stato manutentivo mediocre, con diffuse alterazioni superficiali e presenza di vegetazione infestante in aderenza alle murature.

Solai interpiano in legno e laterizio, in precarie condizioni di stabilità

Copertura

A falde inclinate con struttura portante lignea.

Manto di copertura

In coppi e laterizi. Stato manutentivo scarso, con diffusa presenza di vegetazione infestante.

Pareti esterne ed interne

Murature in laterizio in parte faccia a vista e in parte intonacate. Presenza di degrado superficiale, distacchi localizzati e diffusa vegetazione rampicante.

Pavimentazione interna

Nei locali a piano terra è in parte in laterizio, ed in parte al grezzo (magrone di cemento).

Nell'appartamento al piano 1, sono presenti piastrelle ceramiche nei pavimenti e rivestimenti laterali in piastrelle sia nel bagno che nella zona della cucina.

In cucina è presente anche un caminetto.

Infissi esterni in legno con vetro semplice, è presente la zanzariera ed il solo telaio per un secondo infisso esterno in alluminio (infisso esterno non presente).

Oscuramenti non presenti.

Porte interne in legno tamburato.

Scale

Scala interna in muratura per il collegamento tra i due livelli del fabbricato, pavimentazione in piastrelle e pianerottolo in laterizio, è inoltre presente il corrimano.

Impianto elettrico sottotraccia, idrico, termico, altri impianti, presenti ma non verificati nel funzionamento. Non è verificata la conformità alle normative vigenti. Lo stato generale del compendio lascia presumere la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e quindi il completo rifacimento degli impianti.

Corte comune.

L'unità immobiliare beneficia dei diritti sulla corte comune non censibile identificata catastalmente al subalterno 1,

è BCNC dei subalterni 6 (immobile oggetto dell'esecuzione) e 7 non compreso nell'esecuzione.

Posto auto

Possibilità di sosta all'interno della corte comune per alcune autovetture.

All'interno della corte è presente un manufatto accessorio ad uso ripostiglio/forno (ex annesso rurale), facente parte del compendio immobiliare oggetto di stima, in passato è stato utilizzato come ricovero per animali, probabilmente era utilizzato in parte come porcaia. Si trova in pessimo stato con la copertura parzialmente crollata, non è assolutamente utilizzabile in sicurezza.

Alla base dell'edificio principale è presente una porzione di fabbricato a piano terra destinata a legnaia, la copertura è parzialmente crollata ed è pericolante, tanto da rendere impossibile l'accesso in sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A JESI (AN) - VIA MACCARATA 5, 60035

L'immobile risulta libero.

L'intero immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono da diversi anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 25/03/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grassi Antonino	25/03/2004	78187	23596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	02/04/2004	7929	5155
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

-) € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00) per l'atto esecutivo quale il verbale di pignoramento; tale importo è dato dalla somma di € 200,00 per imposta ipotecaria, 35,00 € per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo);

-) € 35,00 (trentacinqueeuro/00) per l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Grassi Antonino del 25 marzo 2004 repertorio n. 78188 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 2 aprile 2004 al numero generale 7930 e al numero particolare 1545 a favore di Banca Carige S.p.a.-cassa Di Risparmio Di

Genova E Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104, per capitale di € 132.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 264.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 75 Particella 191 Subalterno 7; a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 75 Particella 191 Subalterno 6 sito nel comune di Jesi (AN).

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13 febbraio 2024 ai nn. 2864/355 di rettifica (Rinnovazione). Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Grassi Antonino del 25 marzo 2004 repertorio n. 78188 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 13 febbraio 2024 al numero generale 2864 e al numero particolare 355 a favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, per capitale di € 132.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 264.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 75 Particella 191 Subalterno 7; a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 75 Particella 191 Subalterno 6 sito nel comune di Jesi (AN). Nota In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ancona il 2 aprile 2004 al numero generale 7930 e al numero particolare 1545 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Ancona del 4 agosto 2025 repertorio n. 3389 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 9 settembre 2025 al numero generale 19613 e al numero particolare 13893 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G. bovio, 22 80133 Napoli, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 75 Particella 191 Subalterno 6 sito nel comune di Jesi (AN).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Jesi attualmente vigente è identificato dai seguenti estremi formali e contenuti generali:

Data e Numero di Approvazione: Il PRG è stato approvato con la Delibera della Giunta Regionale n. 4010/VP7URB del 27/09/1993.

Variante Generale (Piano Secchi): Un aggiornamento fondamentale è costituito dalla "Variante Generale al PRG", nota anche come Piano Secchi (dal nome del progettista Bernardo Secchi) o "Progetto Comunale di Suolo", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 227 del 19/12/2008.

Descrizione Generale: Il piano definisce l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale, organizzandolo in zone omogenee e stabilendo le regole per l'edificazione e il recupero del patrimonio esistente. Si caratterizza per:

Progetto Comunale di Suolo: Una visione che integra la pianificazione urbanistica con la tutela delle vulnerabilità ambientali e dei beni culturali.

Articolazione Normativa: Comprende le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), che disciplinano gli interventi edilizi, le destinazioni d'uso e gli standard urbanistici per aree specifiche come il nucleo storico o le zone industriali.

Varianti Recenti: Sono presenti varianti parziali più recenti, come quella adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27/01/2026, riguardante le aree limitrofe al centro storico.

Dall'esame delle tavole del vigente Piano Regolatore Generale risulta che il compendio immobiliare sito in Via Maccarata n. 5 ricade nel Territorio Rurale (TR) e, più precisamente, nella sottozona TR1 – Aree agricole, classificata come zona territoriale omogenea E ai sensi del D.M. 1444/1968, ed è un edificio rurale con elementi di pregio.

Il Territorio Rurale costituisce la parte del territorio comunale destinata prevalentemente alle attività agricole, silvicole e zootecniche e viene articolato dal PRG nelle seguenti sottocategorie: TR1 Aree agricole, TR2 Aree rurali di pregio, TR3 Corridoi ecologici, TR4 Aree rurali di rischio, TR5 Isole della produzione e TR6 Aree di frangia.

Ai sensi dell'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione, le aree TR1 rappresentano le porzioni del territorio comunale a prevalente vocazione agricola. In tali aree sono ammesse le attività agricole previste dalla normativa regionale di settore, comprese le attività di agriturismo e turismo rurale, mentre la disciplina urbanistica di riferimento è quella generale prevista dall'art. 39 delle NTA per il Territorio Rurale.

Le nuove costruzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalla normativa regionale vigente in materia di territorio rurale, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dai relativi allegati. Le disposizioni urbanistiche privilegiano il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio rurale esistente, promuovendo il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e paesaggistiche degli edifici tradizionali.

Gli interventi edilizi devono risultare coerenti con il contesto rurale sotto il profilo delle modalità aggregative, delle tipologie edilizie, dei materiali costruttivi e dell'inserimento paesaggistico e ambientale, nel rispetto delle specifiche disposizioni previste per il territorio rurale.

In tutto il Territorio Rurale trovano inoltre applicazione le norme per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario. Particolare rilevanza è attribuita alla conservazione delle alberature, delle sistemazioni agrarie tradizionali, delle strade rurali storiche e degli elementi che contribuiscono alla qualità paesaggistica e ambientale del territorio.

L'area in cui è ubicato l'immobile si colloca nel contesto collinare della frazione di Mazzangrugno, caratterizzato da prevalente destinazione agricola e da un'edificazione sparsa costituita principalmente da edifici rurali, case coloniche e manufatti funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli edilizi riferibili al fabbricato oggetto di stima.

Dall'atto di provenienza risulta tuttavia dichiarato che il fabbricato principale ed il corpo accessorio distaccato furono realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 quali casa colonica ed annesso rurale.

Le verifiche catastali eseguite hanno inoltre evidenziato che il compendio immobiliare risultava originariamente censito al Catasto Terreni quale fabbricato rurale e che sia il fabbricato principale sia il manufatto accessorio risultavano già rappresentati nelle mappe catastali storiche antecedenti all'accatastamento al Catasto Fabbricati avvenuto nell'anno 2003 mediante tipo mappale e successiva denuncia DOCFA.

Alla luce della documentazione esaminata, il compendio immobiliare può ritenersi di remota edificazione e verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

L'immobile in oggetto è urbanisticamente qualificabile come fabbricato antecedente al 1° settembre 1967 (edificato circa nel 1920). Trattandosi di un organismo edilizio ex rurale, realizzato in territorio aperto al di fuori del centro abitato in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo generalizzato di licenza edilizia, esso gode del principio di legittimità originaria. Lo stato legittimo della consistenza e della sagoma attuale, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, viene comprovato mediante la documentazione cartografica di primo impianto catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che l'immobile in oggetto (subalterno 6) confina con un compendio immobiliare composto da un'unità abitativa, al piano primo e locali vari di sgombero e garage al piano terra (subalterno 7), attualmente in stato di abbandono. Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035

Descrizione del compendio pignorato L'immobile oggetto di perizia è una porzione di ex fabbricato rurale attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi (AN) in categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Il compendio pignorato (subalterno 6) è costituito da: un'unità abitativa (appartamento) posta al piano primo; locali accessori al piano terra, originariamente destinati a funzioni rurali (ricovero animali, legnaia, ripostigli), attualmente utilizzabili come locali di sgombero e cantina. È inoltre presente un manufatto indipendente, catastalmente ricompreso nel medesimo compendio, originariamente destinato a forno e ripostiglio con annesso ricovero animali, attualmente in stato di grave degrado strutturale e pericolante. L'intero complesso immobiliare risulta in stato di abbandono da diversi anni e necessita di rilevanti interventi di manutenzione e recupero edilizio. Assetto catastale e consistenza del lotto Il bene insiste su una corte comune censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC), condivisa con altra unità immobiliare identificata al subalterno 7, non oggetto della presente procedura esecutiva. All'interno del medesimo lotto sono pertanto presenti: il subalterno 6, oggetto di esecuzione immobiliare; il subalterno 7, non pignorato, costituente altra porzione del medesimo ex fabbricato rurale. Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. Beni comuni e accessi Le scale interne di collegamento al piano primo risultano censite come bene comune non censibile (BCNC), in quanto funzionali sia all'unità oggetto di esecuzione (sub 6) sia all'unità non pignorata (sub 7). Al piano primo è infatti presente anche l'unità immobiliare identificata al subalterno 7, mentre al piano terra del medesimo fabbricato si sviluppano ulteriori locali pertinenziali anch'essi riconducibili al sub 7 e non compresi nella presente procedura. La configurazione catastale e distributiva del compendio evidenzia una parziale commistione tra parti comuni e porzioni esclusive delle diverse unità immobiliari, tipica degli originari fabbricati rurali storicamente frazionati. L'appartamento al piano 1 ha un corridoio ad L che unisce i vari locali: una grande cucina con caminetto e locale dispensa, wc con vasca da bagno, 2 camere grandi, una camera singola ed una stanza più piccola tipo studio, per una superficie lorda totale di circa 116 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 191, Sub. 6, Categoria A3®

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

Valore di stima del bene: € 55.423,17

Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell' Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2025 - semestre 2). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" , della fascia/zona "Extraurbana/Zona agricola e frazioni minori", del Comune di Jesi (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 495,00 €/mq ed un massimo di 690,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). Tali valori sono in diminuzione rispetto a quelli degli anni precedenti, evidenziando un trend negativo per le quotazioni di mercato.

In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche l'appartamento oggetto di stima. Si considera il valore minimo pari a 495,00 €/mq, e si applica un deprezzamento del 40% per considerare le reali condizioni del bene (vetustà, necessità di interventi statici, strutturali ed impiantistici, costi per la rimozione dei rifiuti e delle emergenze ambientali rilevate), così da considerare un valore di 297,00 €/mq, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato dell'appartamento al piano 1°, dei locali accessori al piano terra, dell'annesso esterno e della quota parte della corte esterna.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035	186,61 mq	297,00 €/mq	€ 55.423,17	100,00%	€ 55.423,17
				Valore di stima:	€ 55.423,17

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 30/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappannari Massimiliano

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035

Descrizione del compendio pignorato L'immobile oggetto di perizia è una porzione di ex fabbricato rurale attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi (AN) in categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Il compendio pignorato (subalterno 6) è costituito da: un'unità abitativa (appartamento) posta al piano primo; locali accessori al piano terra, originariamente destinati a funzioni rurali (ricovero animali, legnaia, ripostigli), attualmente utilizzabili come locali di sgombero e cantina. È inoltre presente un manufatto indipendente, catastalmente ricompreso nel medesimo compendio, originariamente destinato a forno e ripostiglio con annesso ricovero animali, attualmente in stato di grave degrado strutturale e pericolante. L'intero complesso immobiliare risulta in stato di abbandono da diversi anni e necessita di rilevanti interventi di manutenzione e recupero edilizio. Assetto catastale e consistenza del lotto Il bene insiste su una corte comune censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC), condivisa con altra unità immobiliare identificata al subalterno 7, non oggetto della presente procedura esecutiva. All'interno del medesimo lotto sono pertanto presenti: il subalterno 6, oggetto di esecuzione immobiliare; il subalterno 7, non pignorato, costituente altra porzione del medesimo ex fabbricato rurale. Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. Beni comuni e accessi Le scale interne di collegamento al piano primo risultano censite come bene comune non censibile (BCNC), in quanto funzionali sia all'unità oggetto di esecuzione (sub 6) sia all'unità non pignorata (sub 7). Al piano primo è infatti presente anche l'unità immobiliare identificata al subalterno 7, mentre al piano terra del medesimo fabbricato si sviluppano ulteriori locali pertinenziali anch'essi riconducibili al sub 7 e non compresi nella presente procedura. La configurazione catastale e distributiva del compendio evidenzia una parziale commistione tra parti comuni e porzioni esclusive delle diverse unità immobiliari, tipica degli originari fabbricati rurali storicamente frazionati. L'appartamento al piano 1 ha un corridoio ad L che unisce i vari locali: una grande cucina con caminetto e locale dispensa, wc con vasca da bagno, 2 camere grandi, una camera singola ed una stanza più piccola tipo studio, per una superficie lorda totale di circa 116 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 75, Part. 191, Sub. 6, Categoria A3 l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Inquadramento urbanistico Dall'esame delle tavole del vigente Piano Regolatore Generale risulta che il compendio immobiliare sito in Via Maccarata n. 5 ricade nel Territorio Rurale (TR) e, più precisamente, nella sottozona TR1 - Aree agricole, classificata come zona territoriale omogenea E ai sensi del D.M. 1444/1968, ed è un edificio rurale con elementi di pregio. Le aree TR1 rappresentano le porzioni del territorio comunale a prevalente vocazione agricola. In tali aree sono ammesse le attività agricole previste dalla normativa regionale di settore, comprese le attività di agriturismo e turismo rurale, mentre la disciplina urbanistica di riferimento è quella generale prevista dall'art. 39 delle NTA per il Territorio Rurale. Le nuove costruzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalla normativa regionale vigente in materia di territorio rurale, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dai relativi allegati. Le disposizioni urbanistiche privilegiano il recupero e la conservazione del patrimonio edilizio rurale esistente, promuovendo il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e paesaggistiche degli edifici tradizionali. Gli interventi edilizi devono risultare coerenti con il contesto rurale sotto il profilo delle modalità aggregative, delle tipologie edilizie, dei materiali costruttivi e dell'inserimento paesaggistico e ambientale, nel rispetto delle specifiche disposizioni previste per il territorio rurale. In tutto il Territorio Rurale trovano inoltre applicazione le norme per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-

vegetazionale e del paesaggio agrario. Particolare rilevanza è attribuita alla conservazione delle alberature, delle sistemazioni agrarie tradizionali, delle strade rurali storiche e degli elementi che contribuiscono alla qualità paesaggistica e ambientale del territorio. L'area in cui è ubicato l'immobile si colloca nel contesto collinare della frazione di Mazzangrugno, caratterizzato da prevalente destinazione agricola e da un'edificazione sparsa costituita principalmente da edifici rurali, case coloniche e manufatti funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato rurale		
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Maccarata 5, 60035	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 191, Sub. 6, Categoria A3	Superficie 186,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di abbandono. Non sono presenti le utenze di acqua ed energia elettrica, quindi non è possibile verificare la funzionalità degli impianti. L'appartamento è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, seppur non sono presenti pratiche edilizie ad attestarlo, per l'evidente differenza con l'appartamento non oggetto della procedura presente nell'altra parte dell'edificio (che si trova ancora in uno stato originale, come una casa rurale dei primi del 900. Non sono presenti certificazioni per gli impianti. Il controsoffitto, realizzato probabilmente per diminuire il volume da climatizzare per avere un maggior confort abitativo, risulta danneggiato e caduto in vari punti, lasciando intravedere la struttura del tetto anch'essa in pessimo stato conservativo. Le pareti laterali presentano fessure e fuori piombo, con lesioni negli spigoli e nelle parti anche al piano terra. Gli infissi sono in pessimo stato e necessitano di una sostituzione completa; le finestre sono in legno a vetro singolo, con zanzariera e telaio per infissi esterni in alluminio, ma è presente la sola intelaiatura esterna, non gli infissi in alluminio. i termosifoni sono con tubazioni sotto traccia, ma non sono collegati ad una caldaia. è presente l'unità interna di un condizionatore (split) smontata e danneggiata, che non risulta collegata ad alcuna unità esterna, anzi le tubazioni finiscono nel vuoto nella parete principale, senza neanche la presenza di staffe, come se l'unità esterna non fosse mai stata montata. Sono presenti rifiuti in tutti gli ambienti, sia nella corte che nelle varie stanze dell'appartamento e nei locali al piano terra.	
Descrizione:	Descrizione del compendio pignorato L'immobile oggetto di perizia è una porzione di ex fabbricato rurale attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi (AN) in categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Il compendio pignorato (subalterno 6) è costituito da: un'unità abitativa (appartamento) posta al piano primo; locali accessori al piano terra, originariamente destinati a funzioni rurali (ricovero animali, legnaia, ripostigli), attualmente utilizzabili come locali di sgombero e cantina. È inoltre presente un manufatto indipendente, catastalmente ricompreso nel medesimo compendio, originariamente destinato a forno e ripostiglio con annesso ricovero animali, attualmente in stato di grave degrado strutturale e pericolante. L'intero complesso immobiliare risulta in stato di abbandono da diversi anni e necessita di rilevanti interventi di manutenzione e recupero edilizio. Assetto catastale e consistenza del lotto Il bene insiste su una corte comune censita come Bene Comune Non Censibile (BCNC), condivisa con altra unità immobiliare identificata al subalterno 7, non oggetto della presente procedura esecutiva. All'interno del medesimo lotto sono pertanto presenti: il subalterno 6, oggetto di esecuzione immobiliare; il subalterno 7, non pignorato, costituente altra porzione del medesimo ex fabbricato rurale. Dalle risultanze catastali il subalterno 7 risulta tuttora intestato al precedente proprietario deceduto. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita, la relativa eredità risulta devoluta allo Stato ai sensi dell'art. 586 c.c. Beni comuni e accessi Le scale interne di collegamento al piano primo risultano censite come bene comune non censibile (BCNC), in quanto funzionali sia all'unità oggetto di esecuzione (sub 6) sia all'unità non pignorata (sub 7). Al piano primo è infatti presente anche l'unità immobiliare identificata al subalterno 7, mentre al piano terra del medesimo fabbricato si sviluppano ulteriori locali pertinenziali anch'essi riconducibili al sub 7 e non compresi nella presente procedura. La configurazione catastale e distributiva del compendio evidenzia una parziale commistione tra parti comuni e porzioni esclusive delle diverse unità immobiliari, tipica degli originari fabbricati rurali storicamente frazionati. L'appartamento al piano 1 ha un corridoio ad L che unisce i vari locali: una grande cucina con caminetto e locale dispensa, wc con vasca da bagno, 2 camere grandi, una camera singola ed una stanza più piccola tipo studio, per una superficie lorda totale di circa 116 mq.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	