

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Macchia Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 11/11/2025, il sottoscritto Ing. Macchia Vito, con studio in Via Delle Mimose 12 - 60018 - Montemarciano (AN), email ingvitomacchia@gmail.com, PEC vito.macchia@ingpec.eu, Tel. 338 8340612, Fax 071 9198272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Marsala 5-7

La procedura esecutiva riguarda n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo economico al piano T-1-2-3 ed un locale garage al piano terra ubicati a Jesi (AN) alla VIA MARSALA n. 5 e 7.

L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq.

L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA MARSALA N. 5 e 7; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2019.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Marsala 5-7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 27/10/2025 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 27/10/2025 e la documentazione notarile datata 24/10/2025,



risultata completa, è stata depositata in Cancelleria in data 27/10/2025 secondo i termini previsti da legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

È stato inoltre compiuto accesso on line presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA MARSALA N. 5 e 7, censite al Fg. 69 p.lla 24 sub.2 e Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con plla 716 sub 2, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bortoluzzi Vittorio del 22/07/2019 rep.202087/30490, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/07/2019 al n. 10697 di formalità a favore dei debitori.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 27/10/2025 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 27/10/2025 e la documentazione notarile datata 24/10/2025, risultata completa, è stata depositata in Cancelleria in data 27/10/2025 secondo i termini previsti da legge.

CONFINI

Confini sulla via Marsala, come da planimetrie e mappa catastale allegate.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	0,00 m	
Box	8,00 mq	8,00 mq	0,5	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				107,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	107,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche degli immobili, le loro condizioni di manutenzione e stato, la loro ubicazione in zona OMI "B1/Centrale/CENTRO STORICO DI ADDIZIONE RINASCIMENTALE", si stima il valore degli immobili come segue sulla base delle planimetrie catastali agli atti:

a) superficie dei beni alla VIA MARSALA n. 5 - 7:

- Piano Terra fg. 69 p.lla 24 sub. 2 - locale garage: 8 mq
- Piano Terra, Primo e Secondo fg. 69 p.lla 24 sub. 3 graffata con plla 716 sub 2 - abitazione: 95 mq
- Piano Terzo fg. 69 p.lla 24 sub. 3 - abitazione (soffitta): 16,00 mq;

b) superficie convenzionale dell'immobile alla VIA MARSALA n. 5 - 7:

- Piano Terra fg. 69 p.lla 24 sub. 2 - locale garage: 8 mq x 0,50 = 4,00 mq
- Piano Terra, Primo e Secondo fg. 69 p.lla 24 sub. 3 graffata con plla 716 sub 2 - abitazione: 95 mq x 1,00 = 95,00 mq
- Piano Terzo fg. 69 p.lla 24 sub. 3 - abitazione (soffitta): 16,00 mq x 0,50 = 8,00 mq

Totale = 107,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visure storiche allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	69	24	3		A3						
	69	716	2		A3						
	69	24	2		C6						

Corrispondenza catastale

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

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver acquisito copia via telematica tramite PCT dei documenti agli atti del fascicolo, il sottoscritto Esperto, ha effettuato direttamente unitamente alla condebitrice Sig.ra **** Omissis **** ed al custode Avv.ssa GAZZANI CRISTINA, sopralluogo presso le unità oggetto di procedura in data 08/05/2026.

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, riscontrando la conformità dello stato dei luoghi alle mappe catastali stesse in quanto gli immobili oggetto di procedura sono stati oggetto di lavori edilizi mediante Cila in sanatoria Pratica n. E388_CE_PRSVNT82L57C6150_12891 del 29/05/2019 cortesemente fornita dal progettista nonché redattore della planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con plla 716 sub 2; venivano comunque identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto unitamente a collaboratore Ing. Alessandro Antonio Macchia ed è stato accertato che l'abitazione ed il locale garage sono in buono stato conservativo. L'immobile risulta occupato dalla condebitrice e dai figli ed in corso di sgombero come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta occupato dalla condebitrice e dai figli ed in corso di sgombero come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni con la precisazione della presenza di mobilio e suppellettili della condebitrice in fase di trasloco.

L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq.

I solai sono in legno e l'esterno in intonaco; pavimenti in ceramica e legno; scala interna in marmo di buona qualità; riscaldamento autonomo con caldaia e split per raffrescamento in due camere al piano primo; infissi in metallo e persiane in legno; termosifoni in ghisa ed alluminio; due bagni.

PARTI COMUNI

All'immobile si accede direttamente dalla viabilità pubblica via Marsala alla scala interna.
Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq.

I solai sono in legno e l'esterno in intonaco; pavimenti in ceramica e legno; scala interna in marmo di buona qualità; riscaldamento autonomo con caldaia e split per raffrescamento in due camere al piano primo; infissi in metallo e persiane in legno; termosifoni in ghisa ed alluminio; due bagni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla condebitrice, in stato di avanzata gravidanza, con i figli minori. Si precisa che la condebitrice con la propria famiglia è in fase di trasloco come da verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

È stato inoltre compiuto accesso on line presso il sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare la situazione catastale ed ipotecaria rispetto a quanto indicato nella documentazione già agli atti esaminata ed acquisita via PCT dalla Cancelleria, al fine di verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto di stima; tale verifica ha confermato le risultanze già contenute nel certificato notarile agli atti.

Dalle visure effettuate e dalla certificazione notarile agli atti di causa è risultato che:

- l'atto di provenienza delle unità oggetto di procedura esecutiva site alla VIA MARSALA N. 5 e 7, censite al Fg. 69 p.lla 24 sub.2 e Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con plla 716 sub 2, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bortoluzzi Vittorio del 22/07/2019 rep.202087/30490, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/07/2019 al n. 10697 di formalità a favore dei debitori.

Per quanto riguarda le ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni si rimanda a quanto riportato in dettaglio nel certificato notarile agli atti e nelle visure allegate.

E' stato inoltre verificato che il ricorso datato 27/10/2025 da parte del creditore procedente è stato depositato in Cancelleria del Tribunale tramite PCT in data 27/10/2025 e la documentazione notarile datata 24/10/2025, risultata completa, è stata depositata in Cancelleria in data 27/10/2025 secondo i termini previsti da legge.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono quelle già agli atti della procedura con particolare riferimento al Certificato notarile allegato dal creditore procedente e confermate dalle visure telematiche effettuate come da allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di procedura è sito nel centro storico di Jesi al limite delle mura antiche di cinta della città. Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, riscontrando la conformità dello stato dei luoghi alle mappe catastali stesse, in quanto gli immobili oggetto di procedura sono stati oggetto di lavori edilizi mediante Cila in sanatoria Pratica n. E388_CE_PRSVNT82L57C6150_12891 del 29/05/2019 del Comune di Jesi, cortesemente fornita dal progettista, nonché redattore della planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con p.lla 716 sub 2; venivano comunque identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto unitamente a collaboratore Ing. Alessandro Antonio Macchia ed è stato accertato che l'abitazione ed il locale garage sono in buono stato conservativo. L'immobile risulta occupato dalla condebitrice e dai figli ed in corso di sgombero come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode. Zona urbanistica Comune di Jesi: zona B1/Centrale/CENTRO STORICO DI ADDIZIONE RINASCIMENTALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, riscontrando la conformità dello stato dei luoghi alle mappe catastali stesse in quanto gli immobili oggetto di procedura sono stati oggetto di lavori edilizi mediante Cila in sanatoria Pratica n. E388_CE_PRSVNT82L57C6150_12891 del 29/05/2019 del Comune di Jesi, cortesemente fornita dal progettista nonché redattore della planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con p.lla 716 sub 2.

Venivano comunque identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto unitamente al collaboratore Ing. Alessandro Antonio Macchia ed è stato accertato che l'abitazione ed il locale garage sono in buono stato conservativo. L'immobile risulta occupato dalla condebitrice e dai figli ed in corso di sgombero come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode.

E' presente APE fornita dal progettista e redattore della planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con p.lla 716 sub 2.



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, riscontrando la conformità dello stato dei luoghi alle mappe catastali stesse in quanto gli immobili oggetto di procedura sono stati oggetto di lavori edilizi mediante Cila in sanatoria Pratica n. E388_CE_PRSVNT82L57C6150_12891 del 29/05/2019 del Comune di Jesi, cortesemente fornita dal progettista nonché redattore della planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con p.lla 716 sub 2.

E' presente APE fornita dal progettista e redattore della planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con p.lla 716 sub 2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da segnalare essendo unità immobiliare autonoma.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sono individuati da:

- Fg. 69 p.lla 24 sub.2: tale unità è costituita da un locale garage al piano terra per una superficie lorda complessiva di 10,00 mq;
- Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con p.lla 716 sub 2: sulla base della planimetria catastale agli atti, tale unità è costituita da un'abitazione al piano terra composta da un ingresso, piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, studio e bagno per una superficie lorda complessiva di 40,00 mq. L'unità prosegue al piano primo attraverso scala interna esclusiva ed è costituita da soggiorno e una cucina per una superficie lorda complessiva di 50,00 mq; si prosegue al piano secondo con due camere da letto, disimpegno ed un bagno per una superficie lorda complessiva di 50,00 mq. La scala interna esclusiva termina con l'accesso al piano terzo composto da una soffitta non abitabile una superficie lorda complessiva di 25,00 mq.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

I beni non sono comodamente divisibili in natura, in quanto la loro separazione costituirebbe una diminuzione del loro valore complessivo.

Si evidenzia infatti che la prevalente giurisprudenza ha definito il concetto di "comoda divisibilità di un immobile che postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che possono fronteggiarsi senza affrontare problemi tecnici troppo costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione economica del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene".



A tali immobili è associabile un unico lotto.

Il lotto è quindi formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Abitazione di tipo economico ubicata a Jesi (AN) – VIA MARSALA n. 7 Piano T-1-2-3;
- Bene N° 2 – Locale garage ubicato a Jesi (AN) – VIA MARSALA n. 5 Piano T

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, ma sopralluogo unitamente alla comproprietaria/ condebitrice.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Marsala 5-7

La procedura esecutiva riguarda n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo economico al piano T-1-2-3 ed un locale garage al piano terra ubicati a Jesi (AN) alla VIA MARSALA n. 5 e 7. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA MARSALA N. 5 e 7; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2019.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 24, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 69, Part. 716, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 69, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 104.191,25

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota di (1/1)

STIMA A VALORE DI MERCATO:

stima a valore OMI medio di mercato applicata al Comune di riferimento (Comune di Jesi) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona B1/Centrale/CENTRO STORICO DI ADDIZIONE RINASCIMENTALE):

- valore di riferimento abitazione a metro quadrato: euro 1000,00 (medio-alta);
- riduzione per vetustà e spese di manutenzione: 0,95;
- stima a valore di mercato euro 1000,00 euro/mq x 0,95 x 107 mq = euro 101.650,00;
- totale valore di mercato: 101.650,00 euro;

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO ANNUO:

Stima a capitalizzazione del reddito netto annuale prima dell'imposizione fiscale, secondo valori di riferimento OMI per il Comune di riferimento (Comune di Jesi) e secondo la zona rispetto al centro del Comune di riferimento (zona B1/Centrale/CENTRO STORICO DI ADDIZIONE RINASCIMENTALE):

- valore di reddito a metro quadrato annuo: euro 42,00 (media);
- riduzione per spese di manutenzione prima della tassazione: 0,95;
- valore reddito a metro quadrato annuo civile abitazione: $42,00 \times 0,95 = 39,90$ €/mq;
- valore reddito annuo abitazione economica: $39,90 \text{ €/mq} \times 107 \text{ mq} = 4.269,30$ euro;
- tasso di capitalizzazione per la zona di riferimento: 4%;
- stima a capitalizzazione reddito annuo euro $4.269,30 : 0,04 =$ euro 106.732,50;

VALOR MEDIO DI STIMA:

Il valor medio di stima tra i due metodi è pari ad euro 104.191,25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Jesi (AN) - Via Marsala 5-7	107,00 mq	973,75 €/mq	€ 104.191,25	100,00%	€ 104.191,25
Valore di stima:					€ 104.191,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Allo stato del sopralluogo il bene oggetto di procedura era ancora occupato dalla condebitrice in fase di trasloco verso altra abitazione ed interessato dalla presenza di numeroso mobilio e suppellettili oggetto del trasloco.

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.

Montemarciano, li 15/05/2026

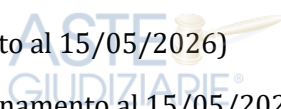
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Macchia Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 16/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Visura conservatoria (Aggiornamento al 11/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 11/05/2026)



- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 15/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 15/05/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Jesi (AN) - Via Marsala 5-7

La procedura esecutiva riguarda n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo economico al piano T-1-2-3 ed un locale garage al piano terra ubicati a Jesi (AN) alla VIA MARSALA n. 5 e 7. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA MARSALA N. 5 e 7; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2019.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 24, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 69, Part. 716, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 69, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di procedura è sito nel centro storico di Jesi al limite delle mura antiche di cinta della città. Veniva eseguito sopralluogo con ausilio delle mappe catastali agli atti di causa, riscontrando la conformità dello stato dei luoghi alle mappe catastali stesse, in quanto gli immobili oggetto di procedura sono stati oggetto di lavori edilizi mediante Cila in sanatoria Pratica n. E388_CE_PRSVNT82L57C6150_12891 del 29/05/2019 del Comune di Jesi, cortesemente fornita dal progettista, nonché redattore della planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare censita al Fg. 69 p.lla 24 sub.3 graffata con plla 716 sub 2; venivano comunque identificati gli immobili oggetto di procedura ed eseguito rilievo fotografico interno ed esterno dello stato dei luoghi da parte dell'esperto unitamente a collaboratore Ing. Alessandro Antonio Macchia ed è stato accertato che l'abitazione ed il locale garage sono in buono stato conservativo. L'immobile risulta occupato dalla condebitrice e dai figli ed in corso di sgombero come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode. Zona urbanistica Comune di Jesi: zona B1/Centrale/CENTRO STORICO DI ADDIZIONE RINASCIMENTALE.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Marsala 5-7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 24, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 69, Part. 716, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 69, Part. 24, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	107,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni con la precisazione della presenza di mobilio e suppellettili della condebtrice in fase di trasloco. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq. I solai sono in legno e l'esterno in intonaco; pavimenti in ceramica e legno; scala interna in marmo di buona qualità; riscaldamento autonomo con caldaia e split per raffrescamento in due camere al piano primo; infissi in metallo e persiane in legno; termosifoni in ghisa ed alluminio; due bagni.		
Descrizione:	La procedura esecutiva riguarda n. 2 unità immobiliari, precisamente un'abitazione di tipo economico al piano T-1-2-3 ed un locale garage al piano terra ubicati a Jesi (AN) alla VIA MARSALA n. 5 e 7. L'edificio è posto nell'ambito di aggregato strutturale di edifici. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitazione, identificato come "bene n. 1", si presenta con forma in pianta regolare, ma di diversa metratura ai diversi piani, ed è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di antica realizzazione; la superficie lorda in pianta ai vari piani è: piano terra di circa 40 mq, piano primo di circa 50 mq, piano secondo di circa 50 mq e il piano terzo è di circa 25 mq. Il locale garage ha accesso diretto dalla Via Marsala ed è adiacente e direttamente comunicante con l'abitazione principale; è costituito da corpo di fabbrica principale in muratura di superficie lorda in pianta di circa 10 mq. L'accesso alle unità oggetto di procedura avviene direttamente dalla VIA MARSALA N. 5 e 7; si precisa che tutte le unità risultano acquistate con medesimo atto di provenienza del 2019.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla condebtrice, in stato di avanzata gravidanza, con i figli minori. Si precisa che la condebtrice con la propria famiglia è in fase di trasloco come da verbale di sopralluogo.		