

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scacchi Edoardo, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 60035.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Scacchi Edoardo, con studio in Via delle Rose, 16 - 60019 - Senigallia (AN), email edoardo.scacchi@gmail.com, PEC edoardo.scacchi@ingpec.eu, Tel. 329 2314513, Fax 0712 410300, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 60035 (Coord. Geografiche: Lat. 43° 31' 15"; Long.13° 14' 37")

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è situata al primo e secondo piano del fabbricato di testata, a tre livelli fuori terra, di un piccolo aggregato edilizio di periferia posto in prossimità dell'area agricola a sud del centro abitato della città di Jesi, in una fascia di terreno in parte edificato compresa tra la linea ferrovia ed il fiume Esino.

Grazie alla presenza a pochi passi del cavalcavia ferroviario e del sottopasso pedonale, una serie di grandi magazzini commerciali posti a nord della ferrovia sono facilmente raggiungibili anche a piedi in poco tempo. Proseguendo verso nord si accede inoltre alle aree residenziali più marginali dell'espansione cittadina di sud-ovest, dove in modo sparso e sporadico si possono incontrare piccoli esercizi commerciali di vario genere.

Priva di corte pertinenziale, l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il portone al piano terra del prospetto su Via del Moreggio.

La scala lineare interna, con i gradini di partenza a pochi centimetri dal portone, permette il collegamento interno con il piano primo, sede dei vani principali.

Una seconda scala, in questo caso "a chiocciola" mette in collegamento i piani interni primo e secondo dell'unità abitativa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

CONFINI

Ricavati dall'atto di compravendita del 10/03/2006: Confini con proprietà Badiali Giacomo, vano scale, parti e spazi comuni, salvi altri.

Si precisa che il portoncino di accesso al piano terra dà direttamente sulla via pubblica, le pareti laterali della scala che collega il piano terra al primo ed il solaio del piano primo confinano con altra proprietà del piano terra. Le pareti del piano primo su tre lati si affacciano direttamente all'esterno mentre le pareti opposte alla strada pubblica da cui si accede confinano con altra proprietà in adiacenza. Il piano secondo mansardato confina con le pareti nelle stesse modalità del piano primo sottostante e in alto direttamente con la copertura composta da tre falde spioventi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
corridoio	11,50 mq	13,40 mq	1	13,40 mq	3,00 m	1

vano scala a chiocciola	2,00 mq	2,30 mq	1	2,30 mq	3,00 m	1
vano scala principale	7,00 mq	7,20 mq	0,33	3,60 mq	3,00 m	1
lavatoio	0,90 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	3,00 m	1
bagno	9,10 mq	10,60 mq	1	10,60 mq	3,00 m	1
soggiorno	25,80 mq	30,10 mq	1	30,10 mq	3,00 m	1
camera 2	19,20 mq	22,40 mq	1	22,40 mq	3,00 m	1
cucina	14,20 mq	16,60 mq	1	16,60 mq	3,00 m	1
mansarda	86,60 mq	100,60 mq	0,33	33,20 mq	2,35 m	2
buco scala	2,00 mq	2,30 mq	0,33	0,76 mq	2,35 m	2
soffitta	11,30 mq	13,10 mq	0,33	4,32 mq	2,35 m	2
Totale superficie convenzionale:				138,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile in esame attualmente è censito al N.C.E.U. di Jesi al Foglio 82, particella 89, sub.5 graffata alla particella 89, sub.8 a seguito della soppressione del Foglio 82, particella 201, sub.6 graffata alla particella 89, sub.5; quest'ultima a sua volta originatasi dalla soppressione del Foglio 82, particella 89, sub.1, sub.2 e particella 201, sub.1, sub.2, sub.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
	82	89	5		A3		VANI 6		387,34 €	P.1-2	FG.82, P.89, SUB.8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Non sussiste piena corrispondenza catastale per leggere difformità di divisione interna. Le pratiche necessarie sono: - 1) Sanatoria urbanistica per opere interne; - 2) variazione catastale; - 3) Segnalazione certificata di agibilità. Le anzidette pratiche sono necessarie per l'aggiornamento del catasto e per l'emissione del decreto di trasferimento.

PATTI

Non se ne conosce l'esistenza eventuale.

STATO CONSERVATIVO

Pessimo stato conservativo.

Condizioni di insalubrità per sviluppo di muffe e per infiltrazione di acqua piovana negli ambienti interni.

Esistono condizioni pericolose anche per la pubblica incolumità date dal potenziale distacco di porzioni di cornicione.

Si chiede di effettuare intervento tempestivo per il disgaggio delle porzioni suddette pericolose.

PARTI COMUNI

A parte le murature e le coperture, nonché i solai di interpiano del piano primo, di natura condominiale, non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non se ne conoscono le eventuali esistenze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stato di manutenzione in cattive condizioni.

Fondazioni non visibili: si può supporre che siano costituite in mattoni legati con malta cementizia e poco profonde; di sezione più larga, poste in asse alle pareti portanti fuoriterra.

Altezza interna utile del piano primo = 3,00 metri; quella del piano secondo mansardato dichiarata al catasto pari a 2,35 metri. Da considerare che in realtà al piano secondo le altezze sono variabili dovute all'inclinazione delle falde del tetto in cui l'altezza minore è stimata dell'ordine dei 50 cm e quella massima al colmo dell'ordine dei 250 cm.

Strutture verticali: muratura portante in mattoni pieni.

Solai: non visibili internamente, si stima che essi siano in latero-cemento in buone condizioni.

Copertura: a falde in legno, da effettuare una energica manutenzione per infiltrazioni da acqua piovana.

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata a civile. Quelle esterne in pessime condizioni di manutenzione.

Pavimentazione interna. Piano primo rivestito con mattonelle in ceramica. Piano secondo mansardato al rustico.

Infissi esterni in legno a vista e interni porte in legno tamburate.

Scala principale di collegamento del piano primo al piano terra in muratura. Quella di collegamento del piano secondo dal piano primo di forma elicoidale in acciaio verniciato.

Impianto elettrico sottotraccia molto vecchio. Impianto termico con elementi radianti con caldaia autonoma a gas non funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico. Nel periodo invernale il riscaldamento degli ambienti interni avviene mediante l'uso di lampade a gas e stufa a legna. L'impianto idrico non è funzionante in cucina. Non vi sono altre tipologie di impianto ad eccezione del campanello.

Non ci sono porzioni di corte esclusiva annesse, né posti auto e né aree condominiali a favore dell'unità immobiliare in esame.

Nel piano mansardato vi è un vano dedicato espressamente a soffitta. In effetti tutto il piano secondo, sebbene descritto in buona parte come mansarda di fatto è una soffitta.

Non ci sono dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA DEL MOREGGIO N.4, 60035

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, dalla sua figlia e da un loro amico. Il debitore viene dichiarato defunto dagli stessi occupanti (vedasi verbale di accesso del custode).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1990 al 14/04/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/1990 al 14/04/2004	**** Omissis ****	JESI	02/04/1991	59	516
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2004 al 10/03/2006	**** Omissis ****	JESI	02/04/1991	59	516
		GIUDIZIARIO, SENTENZA DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ANCONA	14/04/2004	501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	29/10/2004	24785	149954
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2004 al 10/03/2006	**** Omissis ****	RETTIFICA SENTENZA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ANCONA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	05/01/2006	601	555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2006 al 23/06/2006	**** Omissis ****	NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MONTALI DI CHIARAVALLE	10/03/2006	97268	13638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	17/03/2006	7225	4348

		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.

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si confermano quelle riportate nella relazione notarile presente agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato presso cui si trova l'unità residenziale in esame risiede in prossimità di aree agricole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Riguardo ai diritti demaniali e agli usi civici non si è trovata documentazione specifica. Per questo motivo si è indicato NO. Si stima comunque molto bassa la probabilità della loro esistenza.

Dalla ricerca comunale non risultano pratiche di condono edilizio.

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 60035

L'unità immobiliare in esame è situata al primo e secondo piano del fabbricato di testata, a tre livelli fuori terra, di un piccolo aggregato edilizio di periferia posto in prossimità dell'area agricola a sud del centro abitato della città di Jesi, in una fascia di terreno in parte edificato compresa tra la linea ferrovia ed il fiume Esino. Grazie alla presenza a pochi passi del cavalcavia ferroviario e del sottopasso pedonale, una serie di grandi magazzini commerciali posti a nord della ferrovia sono facilmente raggiungibili anche a piedi in poco tempo. Proseguendo verso nord si accede inoltre alle aree residenziali più marginali dell'espansione cittadina di sud-ovest, dove in modo sparso e sporadico si possono incontrare piccoli esercizi commerciali di vario genere. Priva di corte pertinenziale, l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il portone al piano terra del prospetto su Via del Moreggio. La scala lineare interna, con i gradini di partenza a pochi centimetri dal portone, permette il collegamento interno con il piano primo, sede dei vani principali. Una seconda scala, in questo caso "a chiocciola" mette in collegamento i piani interni primo e scondo dell'unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 89, Sub. 5, Categoria A3, Graffato FG.82, P.89, SUB.8

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

Valore di stima del bene: € 55.000,00

Il valore unitario è stimato in base alle condizioni attuali dello stato manutentivo dell'immobile e tiene conto delle spese necessarie per la sua manutenzione ordinaria, per la messa a norma di tutti gli impianti completi di certificazione di conformità, nonché di tutte le spese necessarie (tecniche ed amministrative) per conformare il bene alla regolarità urbanistica e catastale e per conseguire la nuova

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 60035	138,28 mq	397,75 €/mq	€ 55.000,00	100,00%	€ 55.000,00
Valore di stima:					€ 55.000,00

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

Senigallia, li 23/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scacchi Edoardo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 60035

L'unità immobiliare in esame è situata al primo e secondo piano del fabbricato di testata, a tre livelli fuori terra, di un piccolo aggregato edilizio di periferia posto in prossimità dell'area agricola a sud del centro abitato della città di Jesi, in una fascia di terreno in parte edificato compresa tra la linea ferroviaria ed il fiume Esino. Grazie alla presenza a pochi passi del cavalcavia ferroviario e del sottopasso pedonale, una serie di grandi magazzini commerciali posti a nord della ferrovia sono facilmente raggiungibili anche a piedi in poco tempo. Proseguendo verso nord si accede inoltre alle aree residenziali più marginali dell'espansione cittadina di sud-ovest, dove in modo sparso e sporadico si possono incontrare piccoli esercizi commerciali di vario genere. Priva di corte pertinenziale, l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il portone al piano terra del prospetto su Via del Moreggio. La scala lineare interna, con i gradini di partenza a pochi centimetri dal portone, permette il collegamento interno con il piano primo, sede dei vani principali. Una seconda scala, in questo caso "a chiocciola" mette in collegamento i piani interni primo e secondo dell'unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 89, Sub. 5, Categoria A3, Graffato FG.82, P.89, SUB.8

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato presso cui si trova l'unità residenziale in esame risiede in prossimità di aree agricole.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via del Moreggio n.4, 60035		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 89, Sub. 5, Categoria A3, Graffato FG.82, P.89, SUB.8	Superficie	138,28 mq
Stato conservativo:	Pessimo stato conservativo. Condizioni di insalubrità per sviluppo di muffe e per infiltrazione di acqua piovana negli ambienti interni. Esistono condizioni pericolose anche per la pubblica incolumità date dal potenziale distacco di porzioni di cornicione. Si chiede di effettuare intervento tempestivo per il disgreggio delle porzioni suddette pericolose.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in esame è situata al primo e secondo piano del fabbricato di testata, a tre livelli fuori terra, di un piccolo aggregato edilizio di periferia posto in prossimità dell'area agricola a sud del centro abitato della città di Jesi, in una fascia di terreno in parte edificato compresa tra la linea ferroviaria ed il fiume Esino. Grazie alla presenza a pochi passi del cavalcavia ferroviario e del sottopasso pedonale, una serie di grandi magazzini commerciali posti a nord della ferrovia sono facilmente raggiungibili anche a piedi in poco tempo. Proseguendo verso nord si accede inoltre alle aree residenziali più marginali dell'espansione cittadina di sud-ovest, dove in modo sparso e sporadico si possono incontrare piccoli esercizi commerciali di vario genere. Priva di corte pertinenziale, l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il portone al piano terra del prospetto su Via del Moreggio. La scala lineare interna, con i gradini di partenza a pochi centimetri dal portone, permette il collegamento interno con il piano primo, sede dei vani principali. Una seconda scala, in questo caso "a chiocciola" mette in collegamento i piani interni primo e secondo dell'unità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice, dalla sua figlia e da un loro amico. Il debitore viene dichiarato defunto dagli stessi occupanti (vedasi verbale di accesso del custode).		