

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.767,54	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Geom. Fratini Francesco, con studio in Via Madonna degli Angeli, 7 - 60013 - Corinaldo (AN), email frainfinito@libero.it; geom.fratinifrancesco@gmail.com, PEC f.fratini@pecgeometrian.it, Tel. 339 1388034, Fax 071 67314, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2004 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - PIAZZA FRANCIOLINI, 2, piano T (Coord. Geografiche: N: 43.522843 E:13.245914)

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Jesi (AN), in piazza Franciolini nr. 2, il palazzo storico che ospita l'oggetto di stima è composto da nr. 14 unità immobiliari disposte su 4 livelli.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, dall'accesso principale del palazzo si accede ad un ingresso comune, dove si trova il portone all'appartamento.

All'ingresso è posto un disimpegno destinato appunto ad ingresso da dove si può accedere attraverso una piccola scala di 4 gradini al locale superiore destinato a camera.

Alla sinistra, si trova il locale destinato a cucina, da dove si può accedere ad un disimpegno che conduce al bagno e alla lavanderia.

La zona giorno cucina e bagno hanno due affacci lungo l'avia Volteja, strada parallela a piazza Franciolini, mentre la finestra della camera si affaccia su un cortile interno. Non esistono altre pertinenze o accessori a servizio dell'appartamento

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) - PIAZZA FRANCIOLINI, 2, piano T

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)

CONFINI

L'APPARTAMENTO IN DIREZIONE SUD-OVEST HA ACCESSO DA PIAZZA FRANCIOLINI, SI ACCEDE AD UN INGRESSO COMUNE DOVE È POSTO IL PORTONE DI ACCESSO.
IN DIREZIONE NORD-OVEST SI AFFACCIA A VIA VOLTEJA CON UNA FINESTRA E UNA PORTA FINESTRA.
IN DIREZIONE NORD-EST È IN ADERANZA CON UNA UNITÀ IMMOBILIARE
INFINE IN DIREZIONE SUD-EST CONFINA CON LA SCALA CONDOMINIALE E SU UN CORTILE INTERNO DEL CONDOMINIO SI ANNOTA LA PRESENZA DI UNA FINESTRA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,05 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 436, Sub. 24 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 83 mq Rendita € 289,22 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	436	24		A2	4	4	83 mq	289,22 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 04.12.2024, accettato con comunicazione (via pec) del 11/12/2024, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in Jesi, Piazza Franciolini,2 il giorno 10.01.2025 alle ore 14:20 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopralluogo (all.01) e le caratteristiche dell'edificio (all.02).

Si è provveduto anche alla ricerca urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Jesi attraverso la Pec del 20.01.2025 (all.03)

Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, vax (all.04) - visura (all.05) - visura ampliata (all.06) - planimetria catastale (all.07)

A seguito della richiesta di accesso agli atti si allega: l'autorizzazione ultima dell'appartamento per conferma della legittimità (all.08), le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico, termico e metano (all.09-10-11), l'agibilità del unità abitativa (all.12).

PATTI

Non risultano patti in essere, né altre condizioni da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta disabitato da oltre 5 anni.

Come già detto si evidenzia esternamente umidità di risalita con tinteggiatura cadente nella parete posta a nord (via Volteja) in corrispondenza degli affacci dell'appartamento.

Lo stato conservativo risulta buono a livello di impianti, si evidenzia umidità anche nelle pareti interne, con la presenza di macchie e tinteggiatura cadente, soprattutto nelle zone meno areate , come nella camera nell'ingresso e soprattutto nel bagno.

L'unità abitativa necessita di una ripulitura e una tinteggiatura nelle pareti mentre i soffitti a volta sono in buono stato. vedi documentazione fotografica (all.13)

PARTI COMUNI

La parte comune dell'immobile risulta essere il portone di accesso e l'ingresso al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive prevalenti:

L'edificio è posto al piano terra di un palazzo nel centro storico del comune di Jesi, è esposto in direzione Nord con due affacci esterni lungo via Volteja, l'ingresso è nell'atrio condominiale, da piazza Franciolini, mentre la terza apertura esterna si affaccia su un cortile interno del palazzo.

La struttura portante è in muratura, i solai sono a volta intonacati, con vari particolari e architravi in mattoni a vista.

L'altezza netta dei locali è variabile da ml. 2.75 a ml. 3.35, mentre il disimpegno è di ml. 2.35.

Esternamente, le gronde e i discendenti sono in rame, la copertura è a padiglione con manto in coppi.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in mattoni pieni, intonacato e tinteggiatura.

Gli infissi sono in legno con vetro camera doppio, con grata in ferro verso l'esterno.

Le pavimentazioni sono in gress porcellanato, mentre in camera sono in legno.

L'impianto termico è presente con l'installazione di una pompa di calore posta esternamente sotto la finestra del bagno protetta da una grata in ferro.

L'impianto idrico e termico sono funzionanti e a norma con regolare dichiarazione di conformità, non esiste l'ape.

L'impianto elettrico è funzionante e fornito di dichiarazione di conformità.

La rete fognaria interna è esistente e coinvolge alla rete fognaria pubblica.

Esternamente l'edificio è tinteggiato a tempera di colore pesca, con particolari architettonici in evidenza, quali cornici nelle finestre, marcapiani, cornicione lavorato e portale in mattoni a vista nel portone di accesso.

La piazza e la via dove si affaccia l'appartamento sono in ottimo stato con pavimentazioni in arenaria, si evidenzia umidità di risalita con tinteggiatura cadente nella parete posta a nord in corrispondenza degli affacci dell'appartamento.

Si allega una accurata documentazione fotografica sia interna che esterna per visionare l'immobile oggetto di valutazione. (all.1_09)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è disabitato da oltre cinque anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA DE ANGELIS MARIA LUISA	12/02/2002	53979	14440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI ANCONA	21/02/2002	3644	2525
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
Iscritto a ANCONA il 31/03/2010
Reg. gen. 7133 - Reg. part. 1670

Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 2,465 %
Rogante: NOTAIO CARBONE FEDERICA
Data: 31/03/2010
N° repertorio: 45536
N° raccolta: 6857

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ANCONA il 29/10/2024
Reg. gen. 24701 - Reg. part. 17647
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
Pubblico ufficio: FIRENZE
Data: 25/03/2016
Reg. gen. 5504 - Reg. part. 842
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova nel PRG DEL COMUNE DI JESI IN ZONA - CITTA' STORICA (art.26) - (art.27)
SI RIPOSTA L'ARTICOLO DEL PRG E UNO STRALCIUO DELLA MAPPA (all.14)

Art. 26 – Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.

2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p “Ripartizione del territorio comunale”: TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal

Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg.

Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.

2. Tipi di intervento consentiti:

- la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

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.

- In data 31.12.2002 viene rilasciata Concessione nr. 2074/01 prot. 42696 al **** Omissis **** per eseguire i lavori di Frazionamento e fusione di due unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso; modifiche interne in piazza Francolini, 2

- In data 23.09.2003 viene presentata Denuncia di Inizio Attività nr.243 prot. 30814 al Sig. **** Omissis **** per eseguire i lavori di Variante alla concessione nr. 2074/01

- In data 14.09.2006 viene rilasciato certificato di agibilità nr. 2006A0074 in riferimento all'immobile sito in Jesi piazza Francolini,2 identificato al catasto urbano al foglio 69 mappale 436 sub. 24

- In data 09.08.2016 viene presentata SCIA nr. 614 prot. 45172 rilasciato al condominio di P.zza Francolini n.2

(CF. 91017720425) per eseguire i lavori di Manutenzione straordinaria alla copertura. rimozione della copertura sostituzione degli elementi ammalorati rifacimento grondaie e discendenti , impermeabilizzazione della copertura e rifacimento manto in coppi.

- In data 25.01.2017 viene presentata CIL per interventi di edilizia libera nr. 484 prot. 4381 rilasciato al condominio di P.zza Francolini n.2 (CF. 91017720425) per eseguire i lavori di Manutenzione straordinaria ai prospetti. lavori di rifacimento intonaci dell facciate, riquadrature e tinteggature.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta conforme all'ultima autorizzazione (DIA NR.243 prot.30814) ed è in possesso di Certificato di Agibilità nr. 2006A0074.

Catastralmente risulta conforme alla stato autorizzato e allo stato dei luoghi.

Si registra solo la mancaza dell'ape che verra redatto dal sottoscritto e allegato (all.14), non è stato possibile allegare il libretto impianto termico in quanto non trovato nella documentazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 123,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 230,21

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

- Le quote condominiali scadute e non pagate relative all'appartamento presso lo stabile in questione di proprietà del Sig. Crescimbeni Franco (Foglio 69, mappale 436 sub.24) alla data del 07/04/2025 ammontano a complessivi € 501,65 (euro cinquecentouno/65)

- Le spese per l'anno di gestione in corso (01/01/2025 - 31/12/2025) e per l'esercizio precedente (01/01/2024 - 31/12/2024) maturate con riguardo alla proprietà del Sig. **** Omissis **** ammontano a complessivi € 230,21 (euro duecentotrenta/21).

- L'unità immobiliare in oggetto ha 46/1000 come quote millesimali si riporta la tabella delle varie ripartizioni e le quote da versare. (all.17 quote millesimali)

- Ad oggi 03.04.2025 non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

- Ad oggi 03.04.2025 non risultano esservi cause in corso che riguardano il condominio in questione.

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) - PIAZZA FRANCIOLINI, 2, piano T
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Jesi (AN), in piazza Franciolini nr. 2, il palazzo storico che ospita l'oggetto di stima è composto da nr. 14 unità immobiliari disposte su 4 livelli. L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, dall'accesso principale del palazzo si accede ad un ingresso comune, dove si trova il portone all'appartamento. All'ingresso è posto un disimpegno destinato appunto ad ingresso da dove si può accedere attraverso una piccola scala di 4 gradini al locale superiore destinato a camera. Alla sinistra, si trova il locale destinato a cucina, da dove si può accedere ad un disimpegno che conduce al bagno e alla lavanderia. La zona giorno cucina e bagno hanno due affacci lungo lavia Volteja, strada parallela a piazza Franciolini, mentre la finestra della camera si affaccia su un cortile interno. Non esistono altre pertinenze o accessori a servizio dell'appartamento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 436, Sub. 24, Categoria A2Valore di stima del bene: € 70.767,54

Si allega (all.16) RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - PIAZZA FRANCIOLINI, 2, piano T	87,00 mq	81.342,00 €/mq	€ 70.767,54	100,00%	€ 70.767,54
Valore di stima:					€ 70.767,54

Valore di stima: € 70.767,54

Valore finale di stima: € 70.767,54

Si è proceduto alla ricerca del valore attraverso i canali on-line dell'agenzia immobiliare e del borsino immobiliare, in quanto non è stato possibile valutare il locale in oggetto attraverso la ricerca di comparabili, non avendoli trovati in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche rispetto al bene in oggetto.

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.

Corinaldo, li 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fratini Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - all.01_verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.02_caratteristiche dell'immobile (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.03_richiesta accesso agli atti comune di jesi (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.04_vax
- ✓ Altri allegati - all.05_visura (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.06_visura ampliata (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.07_planimetria catastale (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.08_autorizzazione e progetto (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.09_DI.CO. impianto elettrico (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.10_DI.CO. impianto idrico (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.11_DI.CO. impianto termico e metano (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.12_cerificato di agibilità (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.13_documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.14_stralcio prg (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.15_ape dell'immobile (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ Altri allegati - all.16 rapporto di valutazione per la ricerca del valore (Aggiornamento al 02/04/2025)



✓ Altri allegati - all.17 quote millesimali (Aggiornamento al 03/04/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - PIAZZA FRANCIOLINI, 2, piano T

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Jesi (AN), in piazza Franciolini nr. 2, il palazzo storico che ospita l'oggetto di stima è composto da nr. 14 unità immobiliari disposte su 4 livelli. L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, dall'accesso principale del palazzo si accede ad un ingresso comune, dove si trova il portone all'appartamento. All'ingresso è posto un disimpegno destinato appunto ad ingresso da dove si può accedere attraverso una piccola scala di 4 gradini al locale superiore destinato a camera. Alla sinistra, si trova il locale destinato a cucina, da dove si può accedere ad un disimpegno che conduce al bagno e alla lavanderia. La zona giorno cucina e bagno hanno due affacci lungo lavia Volteja, strada parallela a piazza Franciolini, mentre la finestra della camera si affaccia su un cortile interno. Non esistono altre pertinenze o accessori a servizio dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 436, Sub. 24, Categoria A2

Destinazione urbanistica: L'edificio si trova nel PRG DEL COMUNE DI JESI IN ZONA - CITTA' STORICA (art.26) - (art.27) SI RIPORTA L'ARTICOLO DEL PRG E UNO STRALCIUO DELLA MAPPA (all.14) Art. 26 - Città storica TE1 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014) 1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. 2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008. Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento). 3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita. 4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i. Art. 27 - Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014) 1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, ben in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità. 2. Tipi di intervento consentiti: - la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto; - la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero. 3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

Prezzo base d'asta: € 70.767,54

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.767,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - PIAZZA FRANCIOLINI, 2, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 436, Sub. 24, Categoria A2	Superficie	87,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta disabitato da oltre 5 anni. Come già detto si evidenzia esternamente umidità di risalita con tinteggiatura cadente nella parete posta a nord (via Volteja) in corrispondenza degli affacci dell'appartamento. Lo stato conservativo risulta buono a livello di impianti, si evidenzia umidità anche nelle pareti interne, con la presenza di macchie e tinteggiatura cadente, soprattutto nelle zone meno areate, come nella camera nell'ingresso e soprattutto nel bagno. L'unità abitativa necessita di una ripulitura e una tinteggiatura nelle pareti mentre i soffitti a volta sono in buono stato. vedi documentazione fotografica (all.13)		
Descrizione:	Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Jesi (AN), in piazza Franciolini nr. 2, il palazzo storico che ospita l'oggetto di stima è composto da nr. 14 unità immobiliari disposte su 4 livelli. L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra, dall'accesso principale del palazzo si accede ad un ingresso comune, dove si trova il portone all'appartamento. All'ingresso è posto un disimpegno destinato appunto ad ingresso da dove si può accedere attraverso una piccola scala di 4 gradini al locale superiore destinato a camera. Alla sinistra, si trova il locale destinato a cucina, da dove si può accedere ad un disimpegno che conduce al bagno e alla lavanderia. La zona giorno cucina e bagno hanno due affacci lungo l'avia Volteja, strada parallela a piazza Franciolini, mentre la finestra della camera si affaccia su un cortile interno. Non esistono altre pertinenze o accessori a servizio dell'appartamento		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ANCONA il 31/03/2010

Reg. gen. 7133 - Reg. part. 1670

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 2,465 %

Rogante: NOTAIO CARBONE FEDERICA

Data: 31/03/2010

N° repertorio: 45536

N° raccolta: 6857

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ANCONA il 29/10/2024

Reg. gen. 24701 - Reg. part. 17647

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura