

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bianchelli Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

All'udienza del 20/02/2026, il sottoscritto Geom. Bianchelli Enrico, con studio in Via Ippolito Nievo, 11 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email enrico.bianchelli@gmail.com, PEC e.bianchelli@pecgeometrian.it, Tel. 071 9160792, Fax 071 9160792, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2026 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) - via Spina,61

Trattasi di un'abitazione posta al piano 1°,2°e 3° di una casa colonica ristrutturata, posizionata in zona agricola isolata a ridosso della linea ferroviaria ed il fiume Esino, con accesso da una strada vicinale in terra battuta. Al piano terra sono sistemati il garage ed un magazzino. Il luogo è privo di servizi di ogni tipo raggiungibili solamente con mezzi propri.
(vedi Estratto di mappa Allegato n.1)

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Spina,61

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	117,48 mq	150,58 mq	1	150,58 mq	2,80 m	1-2.3
Autorimessa	36,85 mq	42,50 mq	0,20	8,50 mq	4,30 m	T
Magazzino	15,93 mq	19,50 mq	0,20	3,90 mq	2,00 m	T
Terreno agricolo	1022,00 mq	1022,00 mq	0,10	102,20 mq	0,00 m	
Cortile	709,50 mq	709,50 mq	0,18	127,71 mq	0,00 m	
Cortile	526,00 mq	526,00 mq	0,18	94,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				487,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				487,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le due corti foglio 78 particella 297 sub.8 e 9 sono aree urbane in comproprietà con altri, in questo caso sono state calcolate al 50%.

Il terreno agricolo attualmente è usato come accesso, dalla strada vicinale, all'abitazione in terra battuta.

(vedi Allegato n.2 - Planimetria catastale appartamento - Allegato n.3 - Planimetria catastale garage - Allegato n.4 - Planimetria catastale magazzino - Allegato n. 5 - Visure catastali- Allegato n.6 -Visure catastali - Allegato n.7 Visure catastali- Allegato n.14 -Elaborato planimetrico)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2009 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 297, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 39,25 Piano T
Dal 27/05/2009 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 297, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36

		Rendita € 66,93 Piano T
Dal 27/05/2009 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 297, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T-1-2-3
Dal 04/08/2021 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 297, Sub. 9 Categoria F1, Cons. 1052
Dal 04/08/2021 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 297, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 1419
Dal 29/10/2021 al 11/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 315 Qualità Seminativo arborato Cl.08 Superficie (ha are ca) mq.1022 Reddito dominicale € 2,64 Reddito agrario € 3,43

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	297	7		A2	4	6	151 mq	433,82 €	t-1-2-3-4	
	78	297	4		C6	3	36	42 mq	66,93 €	T	
	78	297	5		C2	4	19	16 mq	39,25 €	T	
	78	297	8		F1		1419				
	78	297	9		F1		1052				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
78	315				Seminativo arborato	08	mq.1022	2,64 €	3,43 €		

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato d'uso e conservativo.

Il garage ed il deposito risultano in precarie condizioni d'uso e di conservazioni.

PARTI COMUNI

Le corti foglio 78 particella 297 sub.8 e 9 sono in comproprietà con altri per la quota di 500/1000 ciascuno degli esecutati. (Allegato n.8 -Certificato di destinazione Urbanistica f.78 particella 315)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da elementi portanti in muratura di mattoni, con tetto in legno e coppi e solai di piano in legno, trattasi di una antica casa colonica ristrutturata all'interno ma originaria esternamente.(vedi foto n.1-2-3-4-5-6

Le caratteristiche dell'appartamento sono:

- pavimento in marmettoni di gres bianco sporco di cm.60x60 in tutti gli ambienti anche nei bagni e cucina, in doghe di

- legno nel sottotetto;(foto n.11-12-13-14-19-20-21-22-23-24-25-26)

- pareti intonacate e tinteggiate;

- 1°bagno con w.c. e lavabo in vetro-china chiaro e ripostiglio con lavatrice ed asciugatrice;(vedi foto n.7-8-9-10)

- 2° bagno con w.c., bidet, e lavabo in vetro china chiaro e vasca da bagno incassata in vetro-china chiaro;

- rivestimento dei bagni in lastre di marmo tipo gres;(vedi foto n.17-18)

- cucina con persili e componibili con piano ed incassa del lavello;(vedi foto n.15-16)

- porte interne a scomparsa;

- finestre e porte-finestre in alluminio plastificato interno con vetro termico ed oscuranti con sportelloni in legno;

- impianto di riscaldamento a pavimento con stufa alegna incassata nella parete del soggiorno;

- impianto fotovoltaico a tetto con accumulo per tutte le esigenze dell'appartamento (riscald. cottura, illumin.);

Lo stato di manutenzione ed uso è ottimo.

Al piano terra sono posizionati sia il garage che il magazzino.(vedi foto n.27-28-29-30)

Il garage è con struttura in muratura di mattoni e tetto in legno con travi a vista;

- pavimento in gres;

- pareti intonacate e porta basculante in legno.

- sul retro è posizionato un bagnetto con doccia, w.c. e lavatoio;

Lo stato di manutenzione ed uso è appena sufficiente:

Attaccato al garage è posizionato un magazzino (ex porcilaia) con tetto in legno e pareti in muratura di mattoni con pavimento in battuto di cemento senza porte.

Lo stato di manutenzione e d'uso è pessimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** esecutato e dalla Sig.ra **** Omissis **** esecutata e dai due figli minori.

Atto di acquisto appartamento, garage e magazzino Allegato n.12;
Atto di acquisto terreno Allegato n.13;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1998 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche (MC)	27/05/2009	90321	16821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	29/05/2009	11658	2748
		Registrazione			
Dal 29/05/2009 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche (MC)	27/05/2009	90320	16820
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 08/11/2021 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Conservatoria di Ancona	29/05/2009	11657	6917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Recchia Giuseppina di Senigallia	29/10/2021	23184	11610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	08/11/2021	26313	17810

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2021 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Recchia Giuseppina di Senigallia	29/12/2021	23350	11746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	30/12/2021	32291	4196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2025 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingintivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Giudiziario	28/08/2025	3526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	23/10/2025	23487	3896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2025 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Giudiziario	15/12/2025	5281/2025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ancona	23/12/2025	29012	20658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 15/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Ancona il 29/05/2009

Reg. gen. 11658 - Reg. part. 2748

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Percentuale interessi: 100,00 %

Rogante: notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche

Data: 27/05/2009

N° repertorio: 90321

N° raccolta: 16821

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 30/12/2021

Reg. gen. 32291 - Reg. part. 4196

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 100,00 %

Rogante: notaio Recchia Giuseppina

Data: 29/12/2021

N° repertorio: 23350

N° raccolta: 11746

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 23/10/2025

Reg. gen. 23487 - Reg. part. 3896

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.882,01

Percentuale interessi: 50,00 %

Rogante: Atto Giudiziario

Data: 28/08/2025

N° repertorio: 3526

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 23/12/2025

Reg. gen. 29012 - Reg. part. 20658

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nel P.R.G. del Comune di Jesi in parte in TR (territorio rurale) di cui all'art.39 delle NTA, in area TR1 "agricola" di cui all'art.40 delle NTA e in area TR4.2 "esondazione ed ambito fluviale in territorio rurale di cui all'art.57 delle NTA. Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG le classificazioni "TR1" e "TR4.2" corrispondono alla zona omogenea "E" di cui all'art.2 del Decreto Interministeriale n.1444/68.

L'area ricade in parte in zona di esondazione codice E-12-0008 rischio R2 del PAI;

L'area ricade all'interno dell'ATO "V" fascia della continuità naturalistica del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.

Inoltre l'area ricade in zona tutelata ai sensi dell'art.136 e dell'art.142 comma 1 lettera c del Dlgs 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

- DIA pratica edilizia n.2007/633 prot.n.2007/27841 del 30/08/2007 con integrazione n.2007P1120 del 10/12/2007,

con la quale veniva ristrutturata la casa colonica internamente con divisione a due unità e cambio di destinazione

d'uso (vedi Allegato n.9);

- DIA variante pratica edilizia n.776 del 2010 del 27/12/2010 prot.n.45806 del 27/12/2010 (variante finale alla DIA P1120

del 10/12/2007) riguardante solo il piano 2° (f.78 partic.297 sub.7) con diversa distrib. interne;(vedi Allegato n.10);

- CILAS del 21/09/2022 prot.59808 (f.78 partic. 297 sub.7) riguardate impianto fotovoltaico potenza 6,23KW, sistema di

accumulo di capacità 10,40 (KWh),infrastruttura per ricarica veicoli elettrici (n.1).(Allegato n.11 APE)

L'edificio è catalogato dal Comune di Jesi con la sigla E38800411.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non esiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato, con diversa distribuzione spazi interni

al piano 1° e 2°, con adeguamento con Cila in sanatoria, accatastamento ed oblazione in €. 3.000,00 + tasse; Attualmente non esiste il certificato di agibilità (secondo i tecnici comunali all'epoca dell'autorizzazione non necessitava) con un costo di €. 5.000,00 + tasse (pratica, certificazione impianto elettrico-idrico, certificazione statica). Pertanto è da decurtare €. 8.000,00 dal conto finale.

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 Spina, 61
Trattasi di un'abitazione posta al piano 1°, 2° e 3° di una casa colonica ristrutturata, posizionata in zona agricola isolata a ridosso della linea ferroviaria ed il fiume Esino, con accesso da una strada vicinale in terra battuta. Al piano terra sono sistemati il garage ed un magazzino. Il luogo è privo di servizi di ogni tipo raggiungibili solamente con mezzi propri. (vedi Estratto di mappa Allegato n.1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 297, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 78, Part. 297, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 78, Part. 297, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 315, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 297, Sub. 8, Categoria F1 - Fg. 78, Part. 297, Sub. 9, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 129.693,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - via Spina, 61	487,57 mq	266,00 €/mq	€ 129.693,62	100,00%	€ 129.693,62
Valore di stima:					€ 129.693,62

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.

Falconara Marittima, li 20/05/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 30 Foto

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bianchelli Enrico