

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanguinetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	8
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	11
Confini	11
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	13

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	15
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	21
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	22

Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	23
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	24
Lotto 2.....	26
Descrizione.....	27
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	27
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	27
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	27
Titolarità.....	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	28
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	28
Confini.....	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	31
Stato conservativo.....	31
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	31

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	32
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	32
Stato di occupazione.....	33
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	34
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	35
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	40
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 96.425,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.151,50	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50
Bene N° 1 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	50
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3.....	50
Bene N° 3 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	50
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207.....	51

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Arch. Sanguinetti Andrea, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 60, accessibile dall'u.i. destinata a civile abitazione descritta al bene n. 4 della presente perizia

La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 322, separato da ringhiera e recinzione dal lastrico solare descritto al Bene n.1 di medesima proprietà; strutturalmente è sempre costituito da medesimo solaio di copertura e non ha separazione dalla restante porzione posta sul lato Sud-Est di copertura al fabbricato classificato alla particella 1418.

La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Autorimessa ubicata al piano S1 con superficie pari a mq 92 alla quale si accede da una rampa carrabile che dalla via Scotellaro scende sino all'ingresso del garage posto sul retro del fabbricato.

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.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano T-1 all'interno di fabbricato di maggiori dimensioni destinato ad attività artigianale, con accesso dal piano terra di via Scotellaro n. 3 attraverso un ingresso scoperto di proprietà al PT (sub. 2) che conduce alla scala di accesso all'abitazione posta al piano primo.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

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

Sulla base della documentazione catastale, si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

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

Sulla base della documentazione catastale, si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

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

Sulla base della documentazione catastale, si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

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

Sulla base della documentazione catastale, si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** 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.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** 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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

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.

CONFINI

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Il bene confina con la particella 1418; con i subalterni 8 e 10 della particella 1417 e con il subalterno 15 al piano terra

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Il bene confina con la particella 1418; con il subalterno 9 della particella 1417 e con il subalterno 15 (parte) e 16 al piano terra

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Il bene confina al piano interrato con i subalterni 13 e 4 della medesima particella 1417

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Il bene confina con la particella 1418; con il subalterno 9 della particella 1417 e con il subalterno 15 (parte) e 17 al piano terra

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si segnala che la presente superficie pari a 60 mq del lastrico classificato al presente Bene 1 (sub. 9) non è corrispondente allo schema rappresentato nell'Elaborato Planimetrico depositato al Catasto Fabbricati.

E' ragionevole dedurre che la suddivisione effettiva realizzata sul posto a mezzo di ringhiera e recinzione di separazione dei 2 lastrici (Bene 1 e Bene 2), ossia la porzione pavimentata e quella con ghiaietto, non è corrispondente allo schema riportato nell'Elaborato Planimetrico suddetto (essendo comunque entrambi i subalterni 9 e 10 di medesima proprietà)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	322,00 mq	322,00 mq	1	322,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				322,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				322,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si segnala che la presente superficie pari a 322 mq del lastrico classificato al presente Bene 2 (sub. 10) non è corrispondente allo schema rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati.

E' ragionevole dedurre che la suddivisione effettiva realizzata sul posto a mezzo di ringhiera e recinzione di separazione dei 2 lastrici (Bene 1 e Bene 2), ossia la porzione pavimentata e quella con ghiaietto, non è

corrispondente allo schema riportato nell'Elaborato Planimetrico suddetto (essendo comunque entrambi i subalterni 9 e 10 di medesima proprietà)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	92,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	4,62 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,71 m	T-1
Loggia	9,20 mq	9,20 mq	0,40	3,68 mq	0,00 m	1
Cortile	6,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				121,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2000 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 9 Categoria F5 Superficie catastale 60 mq Piano 1
Dal 16/07/2002 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 9 Categoria F5 Superficie catastale 60 mq Piano 1

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2000 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 10 Categoria F5 Superficie catastale 322 mq Piano 1
Dal 16/07/2002 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 10 Categoria F5 Superficie catastale 322 mq Piano 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2000 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 12 Categoria C6, Cons. 92 mq Superficie catastale 102 mq Piano S1
Dal 16/07/2002 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 12 Categoria C6, Cons. 92 Superficie catastale 102 mq Piano S1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2000 al 16/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 2-8 Categoria A2, Cons. 6 vani
Dal 16/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 2-8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Piano T-1
Dal 09/11/2011 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1417, Sub. 2-8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 433,82 Piano T-1

Ultimo dato catastale: aggiornato all'atto della presa visione della visura in data 05/03/2025

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1417	9		F5			60 mq		1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1417	10		F5			322 mq		1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1417	12		C6		92	102 mq		S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1417	2-8		A2	4	6 vani	139 mq	433,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Il lastrico in oggetto si trova in buone condizioni, completamente pavimentato in gres per esterni, dotato di piletta di scarico e di zoccolino battiscopa in prossimità del perimetro della casa

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Il lastrico in oggetto, se pur non pavimentato e ricoperto di ghiaietto, si trova in discrete condizioni nella sua porzione a vista del solaio; non è stato possibile visionare la condizione di tenuta o la eventuale presenza di infiltrazioni al livello sottostante ove non si è avuto accesso essendo di altra proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Lo stato conservativo del bene in oggetto può ritenersi più che discreto; sia in merito alla struttura, sia in merito alle varie finiture degli ambienti non si sono riscontrati particolari ammaloramenti

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Lo stato conservativo del bene in oggetto può ritenersi discreto; sia in merito alla struttura, sia in merito alle varie finiture degli ambienti non si sono riscontrati particolari ammaloramenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Il bene consiste in un lastrico solare (terrazza di pertinenza dell'u.i. classificata al bene 4 della presente perizia) di mq 60 accessibile dall'appartamento al medesimo livello (piano primo); è inserito in un contesto urbano costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti del fabbricato principale all'interno del quale è ubicato il lastrico in oggetto è discreta, come pure la qualità e le tecnologie costruttive applicate e le rifiniture. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura; esposizione: -; altezza interna utile ambienti: -; struttura verticale: -; solaio interpiano: con struttura in calcestruzzo armato precompresso del tipo alveolare (calpestio lastrico solare in oggetto); struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato precompresso; copertura: -; manto di copertura: -; pareti esterne: -; pilastri: -; pavimentazione esterna: gres porcellanato; infissi interni: -; volte: -; scale: -; impianto elettrico: -; idrico: -; termico: -; terreno esclusivo: -;

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Il bene consiste in un lastrico solare (in continuità con la terrazza classificata al bene 1 della presente perizia) di mq 322 al medesimo livello (piano primo); è inserito in un contesto urbano costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti del fabbricato principale all'interno del quale è ubicato il lastrico in oggetto è discreta, come pure la qualità e le tecnologie costruttive applicate e le rifiniture. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura; esposizione: -; altezza interna utile ambienti: -; struttura verticale: -; solaio interpiano: con struttura in calcestruzzo armato precompresso del tipo alveolare (calpestio lastrico solare in oggetto); struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato precompresso; copertura: -; manto di copertura: -; pareti esterne: -; pilastri: -; pavimentazione esterna: ghiaietto; infissi interni: -; volte: -; scale: -; impianto elettrico: -; idrico: -; termico: -; terreno esclusivo: -;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Il bene consiste in un locale destinato ad autorimessa di mq 100 (lordi); è ubicato al piano S1 al quale si accede da una rampa che scende dalla quota in carreggiata della via Scotellaro ed è inserito in un plesso più grande contenente, oltre all'abitazione classificata al Bene 4 della presente perizia, anche attività commerciali; il contesto urbano è infatti costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti del fabbricato principale all'interno del quale è ubicato il garage in oggetto è discreta, come pure la qualità e le tecnologie costruttive applicate e le rifiniture. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura; esposizione: -; altezza interna utile ambienti: 4,62m; struttura verticale: pilastri in calcestruzzo armato; solaio interpiano: con struttura in calcestruzzo armato precompresso del tipo alveolare; struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato precompresso; copertura: -; manto di copertura: -; pareti esterne: -; pilastri: calcestruzzo armato; pavimentazione: cemento; infissi interni: saracinesca d'ingresso in metallo; volte: -; scale: -; impianto elettrico: presente fuori traccia; idrico: presente fuori traccia con lavatoio; termico: -; terreno esclusivo: -;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Il bene consiste in un appartamento di circa mq 120 (lordi); è ubicato al piano 1 al quale si accede da una piccola corte esterna di proprietà al piano terra di circa 6 mq che permette di risalire una modesta scala fino all'ingresso dell'u.i.

Quest'ultima è inserita in un plesso più grande contenente l'appartamento in questione oltre che l'ambiente garage classificato al Bene 3 della presente perizia, ed anche altre attività commerciali; il contesto urbano è infatti costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti del fabbricato principale all'interno del quale è ubicato l'appartamento in oggetto è discreta, come pure la qualità e le tecnologie costruttive applicate e le rifiniture. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono: fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura; esposizione: Est (verso terrazza) / Ovest (verso le due logge); altezza interna utile ambienti: 2,71m; struttura verticale: pilastri in calcestruzzo armato; solaio interpiano: con struttura in calcestruzzo armato precompresso del tipo alveolare; struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato precompresso; copertura: piana con impermeabilizzazione e breccia; manto di copertura: -; pareti esterne: con pannelli prefabbricati di sp. circa 25cm; pilastri: calcestruzzo armato; pavimentazione: gres porcellanato in tutti gli ambienti; infissi interni: legno; infissi esterni: alluminio taglio termico con vetro/camera; scale: calcestruzzo armato; impianto elettrico: presente in traccia; idrico: presente in traccia; termico: caldaia autonoma con radiatori in acciaio su tutti gli ambienti; terreno esclusivo: -;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

L'immobile (terrazza di pertinenza dell'abitazione) risulta occupato dal debitore (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

L'immobile (lastrico solare separato dal terrazzo dell'abitazione a mezzo di ringhiera e recinzione in rete) risulta in disuso essendo solo porzione di copertura piana del fabbricato sottostante e non pavimentato - di proprietà per 1/2 (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

L'immobile (autorimessa al piano S1) risulta occupato dal debitore (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****

L'immobile (autorimessa al piano S1) risulta occupato dal debitore (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

L'immobile, all'atto del sopralluogo, risulta occupato del debitore (comproprietaria per 1/2) **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2002 al 10/06/2025	**** Omissis ****	112 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carbone Federica	16/07/2002	25835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				15261	9540
		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 variata.

si specifica che con sentenza n. 1433/2024, pubblicata in data 25.07.2024, il Tribunale di Ancona ha dichiarato la separazione giudiziale tra i coniugi

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2002 al 10/06/2025	**** Omissis ****	112 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carbone Federica	16/07/2002	25835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata.

Si specifica che con sentenza n. 1433/2024, pubblicata in data 25.07.2024, il Tribunale di Ancona ha dichiarato la separazione giudiziale tra i coniugi

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2002 al 10/06/2025	**** Omissis ****	112 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carbone Federica		25835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				15261	9540
		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 variata.

Si specifica che con sentenza n. 1433/2024, pubblicata in data 25.07.2024, il Tribunale di Ancona ha dichiarato la separazione giudiziale tra i coniugi

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2002 al 10/06/2025	*** Omissis ***	112 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carbone Federica		25835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				15261	9540
		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 variata.

Si specifica che con sentenza n. 1433/2024, pubblicata in data 25.07.2024, il Tribunale di Ancona ha dichiarato la separazione giudiziale tra i coniugi

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 23/12/2024
Reg. gen. 718 - Reg. part. 453
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 23/12/2024
Reg. gen. 718 - Reg. part. 453
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 23/12/2024
Reg. gen. 718 - Reg. part. 453
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

La costruzione non 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.

- Concessione Edilizia n. 99023/00 del 20/05/1999 "Costruzione di un edificio artigianale con annessa abitazione - Lotto "A"
- Denuncia di Inizio Attività per "Variante a C.E. n. 99023 del 20/05/1999 per opere interne e piccole varianti di prospetto"
- Certificato di Agibilità n. 1456 (rif. Concessione Edilizia n. 99023 e succ. Variante n. 00069/03) del 29/12/2000

Trattasi di lastrico solare

le Dichiarazioni di Conformità sranno elencate nel Bene n. 4 riguardante l'unità immobiliare

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

La costruzione non 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.

- Denuncia di Inizio Attività n. 69/03 del 17/11/2000 per "Variante a C.E. n. 99023 del 20/05/1999 per opere interne e piccole varianti di prospetto"
- Certificato di Agibilità n. 1456 (rif. Concessione Edilizia n. 99023 e succ. Variante n. 00069/03) del 29/12/2000

Trattasi di lastrico solare

le Dichiarazioni di Conformità sranno elencate nel Bene n. 4 riguardante l'unità immobiliare

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

La costruzione non 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.

- Denuncia di Inizio Attività n. 69/03 del 17/11/2000 per "Variante a C.E. n. 99023 del 20/05/1999 per opere interne e piccole varianti di prospetto"
- Certificato di Agibilità n. 1456 (rif. Concessione Edilizia n. 99023 e succ. Variante n. 00069/03) del 29/12/2000
- Denuncia di Inizio Attività n. 01019/06 del 18/05/2001 per "... copertura con struttura metallica e sovrastanti pannelli coibentati da tetto dell'ultimo tratto della rampa di accesso al piano interrato..."

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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

- CONCESSIONE EDILIZIA n.9902300 del 20-05-1999_prat.02658 per "Costruzione di edificio artigianale con annessa abitazione Lotto "A"
- Denuncia di Inizio Attività n. 69/03 del 17/11/2000 per "Variante a C.E. n. 99023 del 20/05/1999 per opere interne e piccole varianti di prospetto"
- Certificato di Agibilità n. 1456 (rif. Concessione Edilizia n. 99023 e succ. Variante n. 00069/03) del 29/12/2000

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'Attestato di Prestazione Energetica sarà redatto dallo scrivente CTU e allegato alla presente perizia



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Locali adibiti ad uffici e studi privati ubicati al piano terra

Nella visura catastale sono indicati tutti i 6 vani al piano S1; allo stato dei luoghi, al piano S1 è presente solo un piccolo ripostiglio (sottoscala con H 1,3m) accessibile dalla scaletta che scende sulla corte retrostante. I restanti spazi classificati come A10 sono tutti ubicati al piano terra.

Al piano terra è presente anche l'ingresso comune che permette anche l'accesso all'unità immobiliare al piano 1 e 2 classificata al Bene 6 della presente perizia.

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.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Abitazione di tipo economico ai piani T-1-2 con consistenza catastale pari a 6,5 vani;

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

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

Sulla base della documentazione catastale, si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Sulla base della documentazione catastale, si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Il Bene confina a Nord-Ovest con la via Roma, a Nord-Est con la corte pertinenziale (graffata) e con la Particella 248, a Sud-Est con la corte pertinenziale (graffata) e con la Particella 1168 e a Sud-Ovest con l'immobile adiacente classificato alla Particella 201 sempre del medesimo Foglio 9.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Il Bene confina a Nord-Ovest con la via Roma, a Nord-Est con la corte pertinenziale (graffata) e con la Particella 248, a Sud-Est con la corte pertinenziale (graffata) e con la Particella 1168 e a Sud-Ovest con l'immobile adiacente classificato alla Particella 201 sempre del medesimo Foglio 9.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici latl Nord-Ovest_via Roma	33,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,10 m	Terra
laboratori lato Sud-Est	56,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,13 m	Terra
ingresso comune e scala	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T-1
Cortile	9,50 mq	9,50 mq	0,3	2,85 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				119,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,02 m	1
scala comune	7,50 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1989 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A10
Dal 07/03/2000 al 16/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 774,69
Dal 16/04/2006 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A10 Rendita € 774,69
Dal 23/10/2008 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 774,69 Piano S1 (in realtà T)

Il presente Bene, nella visura catastale risulta essere classificato al piano S1; nella realtà è ubicato al piano terra, a meno di un piccolo ripostiglio posizionato sotto la scala posterior (piano S1) che consente l'accesso alla corte

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1989 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A3
Dal 07/03/2000 al 16/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A3
Dal 16/04/2006 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A3
Dal 23/10/2008 al 05/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 153, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 436,41 Piano primo

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	153	6		A10	U	6 vani	106 mq	774,69 €	S1 (in realtà T)	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	153	6		A3	3	6,5 vani	155 mq	436,41 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207**

Lo stato conservativo del bene in oggetto è da considerare sufficiente, prevalentemente nella zona dei laboratori verso la corte posteriore; in merito alla struttura ed in merito alle varie finiture degli ambienti non si sono riscontrati particolari ammaloramenti

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Lo stato conservativo del bene in oggetto è da considerare sufficiente in merito alla struttura e alle varie finiture degli ambienti ove non si sono riscontrati particolari ammaloramenti; si puntualizza però che in occasione del sopralluogo di prima visita, il bagno risultava completamente dismesso e al grezzo, privo di sanitari e di qualsiasi tipologia di finitura. Tale situazione comporta l'inagibilità dell'appartamento, risultando quindi necessaria la messa a norma del bagno e comunque del reperimento di tutte le Certificazioni riguardanti

gli impianti in genere che saranno oggetto di deprezzamento calcolato sul capitolo "stima" della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Il bene si sviluppa al piano terra di una palazzina a due piani con sottotetto, ed è costituito da locali e ambienti ad uso ufficio / laboratorio suddivisi da uno spazio di ingresso comune che consente l'accesso, oltre ai locali predetti, anche al piano primo dove è ubicato un appartamento classificato al Bene n.6 della presente perizia. L'accesso è dalla via Roma che corre adiacente all'edificio e permette l'accesso alla corte dove è presente il portone di ingresso del fabbricato.

La qualità e la tecnologia costruttiva applicata per quanto riguarda l'involucro, come pure le finiture interne e dei prospetti del fabbricato è sufficiente. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura;

esposizione: Nord-Est / Nord-Ovest (verso via Roma) / Sud-Est (verso corte posteriore);

altezza interna utile ambienti: 3,10 m circa;

struttura verticale: pilastri in calcestruzzo armato; solaio interpiano: con struttura in latero-cemento; struttura portante presumibilmente mista in calcestruzzo armato e muratura in mattoni;

copertura palazzina: a falde inclinate con impermeabilizzazione; manto di copertura: manto in tegole (del tipo alla Marsigliese);

pareti esterne: muratura; pilastri: calcestruzzo armato; pavimentazione: gres porcellanato in tutti gli ambienti;

infissi interni: legno, legno/vetro; infissi esterni: alluminio con vetro-camera + saracinesca esterna in metallo (locali verso la via Roma, esp. Nord) / legno con vetro-camera (locali verso la corte posteriore, esp. Sud); scale:

calcestruzzo armato; impianto elettrico: presente in traccia; idrico: presente in traccia; termico: impianto dismesso (caldaia autonoma con radiatori in ghisa); terreno esclusivo: porzioni di corti esterne di pertinenza del mappale 153 (graffate) ed accessibili dal piano terra, confinanti con particella 248 a Nord-Est e particella 1168 a Sud-Est;

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Il bene si sviluppa al piano primo di una palazzina a due piani con sottotetto, ed è costituito da locali e ambienti ad uso abitazione suddivisi da uno spazio inglobato nel corpo scale che consente l'accesso ai locali predetti. L'accesso è dalla via Roma che corre adiacente all'edificio e permette l'accesso alla corte dove è presente il portone di ingresso del fabbricato.

La qualità e la tecnologia costruttiva applicata per quanto riguarda l'involucro, come pure le finiture interne e dei prospetti del fabbricato è sufficiente. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non visionabili ma presumibilmente superficiali in muratura;

esposizione: Nord-Est / Nord-Ovest (verso via Roma) / Sud-Est (verso corte posteriore);

altezza interna utile ambienti: 3,02 m circa;

struttura verticale: pilastri in calcestruzzo armato; solaio interpiano: con struttura in latero-cemento; struttura portante presumibilmente mista in calcestruzzo armato e muratura in mattoni;

copertura palazzina: a falde inclinate con impermeabilizzazione; manto di copertura: manto in tegole (del tipo alla Marsigliese);

pareti esterne: muratura; pilastri: calcestruzzo armato; pavimentazione: gres porcellanato in tutti gli ambienti;

infissi interni: legno, legno/vetro; infissi esterni: legno con vetro singolo; scale: calcestruzzo armato; impianto elettrico: presente in traccia; idrico: presente in traccia; termico: impianto dismesso (caldaia autonoma con radiatori in ghisa) - dismesso corpo radiante in bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

L'immobile risulta libero

L'immobile in questione risulta essere libero ed in completo stato di trascuratezza

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

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

L'immobile in questione risulta essere libero ed in completo stato di trascuratezza

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2008 al 10/06/2025	**** Omissis ****	112 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis Maria Luisa	23/10/2008	66105/18813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				25920	15494
		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 variata.

Per il presente Bene n. 5, in merito alle varie successioni ed in merito alla Trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità (non risulta presente)

Si specifica che con sentenza n. 1433/2024, pubblicata in data 25.07.2024, il Tribunale di Ancona ha dichiarato la separazione giudiziale tra i coniugi

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2008 al 10/06/2025	**** Omissis ****	112 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis Maria Luisa		66105/18813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/10/2008	25920	15494
		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 variata.

Si specifica che con sentenza n. 1433/2024, pubblicata in data 25.07.2024, il Tribunale di Ancona ha dichiarato la separazione giudiziale tra i coniugi

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207**

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.

Riguardo al Piano Terra:

- Concessione Edilizia n. 314 del 28/12/1985

- Concessione Edilizia n. 334 del 14/03/1985, prot. 3276, a nome di Amadio Guido per "Variante per lavori di divisione interna con cambio di destinazione d'uso al piano terra..." - parere Commissione Edilizia del 27/01/87

- Autorizzazione di Abitabilità del 18/06/1987 riferita alla C.E. n. 314 del 28/12/1985 e alla Domanda del 30/04/1987 per 3 vani utili e 2 vani accessori

- Concessione per eseguire attività Edilizia n. 369 del 13/10/1988 a nome Amadio Guido per "Trasformazione d'uso di parte del piano terra sul fabbricato in via Roma 207"

- Autorizzazione di Abitabilità del 18/06/1987 riferita alla C.E. n. 314 del 28/12/1985 e alla Domanda del 30/04/1987 per 3 vani utili e 2 vani accessori

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.

Alla data del sopralluogo si è potuta riscontrare la presenza di alcune partizioni interne in cartongesso nella porzione Sud-Est del fabbricato, ovvero nei due ambienti più grandi che, nella planimetria catastale sono indicati come laboratorio e ambulatorio.

Sanatoria: applicazione art. 6bis, c. 5 del DPR 380/01 con oblazione (sanzione pari a € 1000)
Si vedano deprezzamenti sul capitolo "Stima"

L'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto dallo scrivente CTU e allegato alla presente perizia

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

- Nulla Osta n. 109, prot. 1788, per esecuzione di lavori edili per "Ampliare una casa di abitazione in fraz. Angeli 123" su Domanda presentata da **** Omissis ****
- Permesso di Abitabilità n. 109 del 21/07/1975

In merito all'appartamento al piano primo e sulla scorta di quanto potuto appurare in occasione del sopralluogo di apertura delle operazioni peritali, si specifica quanto segue:

- 1) esistono delle modeste difformità in merito alla distribuzione delle partizioni interne dell'unità immobiliare
- 2) è presente un balcone al piano primo sul lato esposto ad est e non presente su Nulla Osta n. 109 sopra indicato sul campo "Autorizz. Edilizie"

Sanatorie:

su punto 1): Applicazione art. 6bis, c. 5 del DPR 380/01 con oblazione (sanzione pari a € 1000)

su punto 2): art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di costruire", comma 2 [.....applica una sanzione pari al triplo del Costo di Produzione stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978, n. 392, della parte dell'operare realizzata in difformità dal permesso di costruire....]

Si veda il capitolo "Stima" per gli importi delle suddette detrazioni e relativi deprezzamenti

L'Attestato di Prestazione Energetica sarà redatto dallo scrivente CTU e allegato alla presente perizia

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3

Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 60, accessibile dall'u.i. destinata a civile abitazione descritta al bene n. 4 della presente perizia. La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 9, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 10.650,00

Il bene consiste in un lastrico solare (terrazza di pertinenza dell'u.i. classificata al bene 4 della presente perizia) di mq 60 accessibile dall'appartamento al medesimo livello (piano primo); è inserito in un contesto urbano costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di (1/2) di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 21.300,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, del precario stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort anche a seguito dello stato di completo disuso perdurato nel tempo, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di 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 tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Jesi 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 all'immobile oggetto della stima.

Valore totale di stima (T) del bene: € 21.300,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1)

- per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00

(C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza

di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di

bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore V

$V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 =$

€ 20.235,00 (V) Valore finale di stima (V) arrotondato = € 20.200,00

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", non sarà necessario effettuare ulteriori deprezzamenti (Z).

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3

Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 322, separato da ringhiera e recinzione dal lastrico solare descritto al Bene n.1 di medesima proprietà; strutturalmente è sempre costituito da medesimo solaio di copertura e non ha separazione dalla restante porzione posta sul lato Sud-Est di

copertura al fabbricato classificato alla particella 1418. La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 10, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 14.490,00

Il bene consiste in un lastrico solare a ridosso della terrazza di pertinenza dell'u.i. classificata al bene 4 della presente perizia, di mq 322

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di (1/2) di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 28.980,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, del precario stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort anche a seguito dello stato di completo disuso perdurato nel tempo, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di 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 tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Jesi 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 all'immobile oggetto della stima.

Valore totale di stima (T) del bene: € 28.980,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 =$

€ 27.531,00 (V) Valore finale di stima (V) arrotondato = € 27.500,00

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", non sarà necessario effettuare ulteriori deprezzamenti (Z).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3

Autorimessa ubicata al piano S1 con superficie pari a mq 92 alla quale si accede da una rampa carrabile che dalla via Scotellaro scende sino all'ingresso del garage posto sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Il bene consiste in un locale destinato ad autorimessa di mq 100 (lordi); è ubicato al piano S1 al quale si accede da una rampa che scende dalla quota in carreggiata della via Scotellaro ed è inserito in un plesso più grande contenente, oltre all'abitazione classificata al Bene 4 della presente perizia, anche attività commerciali; il contesto urbano è infatti costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di (1/2) di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 40.000,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, del precario stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort anche a seguito dello stato di completo disuso perdurato nel tempo, consistenza, regolarità

geometrica della forma, insussistenza di 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 tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Jesi 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 all'immobile oggetto della stima.

Valore totale di stima (T) del bene: € 40.000,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore V = $T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 =$

€ 38.000,00 (V)

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", non sarà necessario effettuare ulteriori deprezzamenti (Z).

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3

Unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano T-1 all'interno di fabbricato di maggiori dimensioni destinato ad attività artigianale, con accesso dal piano terra di via Scotellaro n. 3 attraverso un ingresso scoperto di proprietà al PT (sub. 2) che conduce alla scala di accesso all'abitazione posta al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1417, Sub. 2-8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 56.395,20

Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro 3, piano 1°

Il bene consiste in un appartamento di circa mq 120 (lordi); è ubicato al piano 1 al quale si accede da una piccola corte esterna di proprietà al piano terra di circa 6 mq che permette di risalire una modesta scala fino all'ingresso dell'u.i.

Quest'ultima è inserita in un plesso più grande contenente l'appartamento in questione oltre che l'ambiente garage classificato al Bene 3 della presente perizia, ed anche altre attività commerciali; il contesto urbano è infatti costituito principalmente da costruzioni adibite a capannoni industriali a circa 1.5 km dal centro storico del Comune di Jesi.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di (1/2) di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 112.790,40

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, del precario stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort anche a seguito dello stato di completo disuso perdurato nel tempo, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di 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 tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Jesi 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 all'immobile oggetto della stima.

Valore totale di stima (T) del bene: € 112.790,40

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00

(C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 1,00 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 =$
 € 107.150,88 (V) Valore finale di stima (V) arrotondato = € 107.150,00

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", non sarà necessario effettuare ulteriori deprezzamenti (Z).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lastrico solare Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3	60,00 mq	355,00 €/mq	€ 21.300,00	50,00%	€ 10.650,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3	322,00 mq	90,00 €/mq	€ 28.980,00	50,00%	€ 14.490,00
Bene N° 3 - Garage Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	100,00 mq	400,00 €/mq	€ 40.000,00	50,00%	€ 20.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3	121,28 mq	930,00 €/mq	€ 112.790,40	50,00%	€ 56.395,20
Valore di stima:					€ 101.535,20

Valore di stima: € 101.535,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5110,20	€

Valore finale di stima: € 96.425,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207
 Locali adibiti ad uffici e studi privati ubicati al piano terra Nella visura catastale sono indicati tutti i 6 vani al piano S1; allo stato dei luoghi, al piano S1 è presente solo un piccolo ripostiglio (sottoscala con H

1,3m) accessibile dalla scaletta che scende sulla corte retrostante. I restanti spazi classificati come A10 sono tutti ubicati al piano terra. Al piano terra è presente anche l'ingresso comune che permette anche l'accesso all'unità immobiliare al piano 1 e 2 classificata al Bene 6 della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Sub. 6, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 20.374,50

Il bene si sviluppa al piano terra di una palazzina a due piani con sottotetto, ed è costituito da locali e ambienti ad uso ufficio / laboratorio suddivisi da uno spazio di ingresso comune che consente l'accesso, oltre ai locali predetti, anche al piano primo dove è ubicato un appartamento classificato al Bene n.6 della presente perizia.

L'accesso è dalla via Roma che corre adiacente all'edificio e permette l'accesso alla corte dove è presente il portone di ingresso del fabbricato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di (1/4) di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 81.498,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, del precario stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort anche a seguito dello stato di completo disuso perdurato nel tempo, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di 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 tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Rosora 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 all'immobile oggetto della stima.

Valore totale di stima (T) del bene: € 81.498,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 0,95 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6)

Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 81.498,00 (V)$

Valore finale di stima (V) arrotondato = € 81.500,00

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).

Per le modeste difformità in merito alla distribuzione delle partizioni interne dell'unità immobiliare

***Applicazione art. 6bis, c. 5 del DPR 380/01 con oblazione - sanzione pari a € 1000 (Z1)

***Redazione Pratica Urbanistica in Sanatoria x opere interne € 700 (Z2)

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI - redazione variazione catastale: spese tecniche ed amministrative _____ stima € 400,00 (Z3)

RIEPILOGO DEPREZZAMENTI (Z) = $Z1 + Z2 + Z3 = 1.000,00 + 700 + 400 = 2.100,00 (Z)$

VALORE DI STIMA AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI = $(V) - (Z) = € 81.500,00 - € 2.100,00 = € 79.400,00$

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207

Abitazione di tipo economico ai piani T-1-2 con consistenza catastale pari a 6,5 vani;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 22.960,00

Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma 207, piano 1°

Il bene si sviluppa al piano primo di una palazzina a due piani con sottotetto, ed è costituito da locali e ambienti ad uso abitazione suddivisi da uno spazio inglobato nel corpo scale che consente l'accesso ai locali predetti

L'accesso è dalla via Roma che corre adiacente all'edificio e permette l'accesso alla corte dove è presente il portone di ingresso del fabbricato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di (1/4) di piena proprietà

Valore di stima del bene: € 91.840,00

Il valore commerciale del presente bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile anche considerando le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità o meno di raggiungimento, del precario stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort anche a seguito dello stato di completo disuso perdurato nel tempo, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di 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 tutta la documentazione ufficiale reperita dal Comune di Rosora 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 all'immobile oggetto della stima.

Valore totale di stima (T) del bene: € 91.840,00

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti correttivi: - per lo stato d'uso e manutenzione: 0,95 (C1) - per lo stato di possesso: 1,00 (C2) - per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 1,00 (C3) - per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute: 1,00 (C4) - per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi: 0,95 (C5) - per altri oneri o pesi: 1,00 (C6) Si avrà il valore $V = T \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 = € 87.248,00$ (V) Valore finale di stima (V) arrotondato = € 82.656,00

A seguito di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e di quanto descritto nel capitolo "regolarità edilizia", dovranno essere applicati i seguenti ulteriori deprezzamenti (Z).

Per le modeste difformità in merito alla distribuzione delle partizioni interne dell'unità immobiliare

***Applicazione art. 6bis, c. 5 del DPR 380/01 con oblazione - sanzione pari a € 1000 (Z1)

***Redazione Pratica Urbanistica in Sanatoria x opere interne € 700 (Z2)

Per la presenza di un balcone al piano primo sul lato esposto ad est e non presente su Nulla Osta n. 109 sopra indicato sul campo "Autorizz. Edilizie"

***ex art. 34 del DPR 380/01 - "Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di costruire", comma 2 [.....applica una sanzione pari al triplo del Costo di Produzione stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978, n. 392, della parte dell'operarealizzata in difformità dal permesso di costruire....]

superficie netta oggetto della sanatoria: 4,00 mq

Tenuto conto della tipologia immobile, classe demografica, ubicazione, livello di piano, vetustà e stato di conservazione e infine del parametro per superficie convenzionale pari a 0,25 per i balconi

valutato inoltre il costo base (Legge 392/1978) calcolato su rivalutazione monetaria (maggio 2025) ed il costo unitario di produzione, ne scaturisce (moltiplicato x la sup. convenz. pari a 1mq) il costo di produzione relativo alla porzione da sanare che andrà triplicato per quanto disposto dall'art. 34 sopra citato

STIMA COSTO COSTRUZIONE PORZIONE DA SANARE € 900 x 3 = € 2.700,00 (Z3)

***Redazione Pratica Urbanistica in Sanatoria x balcone € 1.000

NUOVA PRATICA SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) - spese tecniche per redazione pratica da tecnico abilitato - Stima € 1.800 - spese relative all'acquisizione di tutte le Dichiarazioni di Conformità in merito agli impianti elettrico / idrico / termico e/o relative Dichiarazioni di Rispondenza comprensive di stima per eventuali opere da eseguire per il raggiungimento delle conformità a norma

di Legge - Stima € 6.500 (comprese opere per completamento bagno dismesso)
Stima Totale € 8.300 (Z4)

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI - redazione variazione catastale: spese tecniche ed amministrative _____ stima € 750,00 (Z5)

RIEPILOGO DEPREZZAMENTI (Z) = Z1 + Z2 + Z3 + Z4 + Z5 = 1.000,00 + 700 + 2.700 + 8.300 + 750 = 13.450,00

VALORE DI STIMA AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI = (V) - (Z) = € 82.656,00 - € 13.450,00 = € 69.206,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Rosora (AN) - via Roma n. 207	119,85 mq	680,00 €/mq	€ 81.498,00	25,00%	€ 20.374,50
Bene N° 6 - Appartamento Rosora (AN) - via Roma n. 207	112,00 mq	820,00 €/mq	€ 91.840,00	25,00%	€ 22.960,00
				Valore di stima:	€ 43.334,50

Valore di stima: € 43.334,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e manutenzione / regolarizzazione urbanistica e catastale	6183,00	€

Valore finale di stima: € 37.151,50

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanguinetti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 1 (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale - Lotto 2 (Aggiornamento al 05/06/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica - Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Conservatoria RR.II. - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - Lotto 1, Bene 4
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - Lotto 2, Bene 5
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - Lotto 2, Bene 6
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3
Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 60, accessibile dall'u.i. destinata a civile abitazione descritta al bene n. 4 della presente perizia. La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 9, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3
Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 322, separato da ringhiera e recinzione dal lastrico solare descritto al Bene n.1 di medesima proprietà; strutturalmente è sempre costituito da medesimo solaio di copertura e non ha separazione dalla restante porzione posta sul lato Sud-Est di copertura al fabbricato classificato alla particella 1418. La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 10, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3
Autorimessa ubicata al piano S1 con superficie pari a mq 92 alla quale si accede da una rampa carrabile che dalla via Scotellaro scende sino all'ingresso del garage posto sul retro del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3
Unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano T-1 all'interno di fabbricato di maggiori dimensioni destinato ad attività artigianale, con accesso dal piano terra di via Scotellaro n. 3 attraverso un ingresso scoperto di proprietà al PT (sub. 2) che conduce alla scala di accesso all'abitazione posta al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1417, Sub. 2-8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 96.425,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207
Locali adibiti ad uffici e studi privati ubicati al piano terra. Nella visura catastale sono indicati tutti i 6 vani al piano S1; allo stato dei luoghi, al piano S1 è presente solo un piccolo ripostiglio (sottoscala con H 1,3m) accessibile dalla scaletta che scende sulla corte retrostante. I restanti spazi classificati come A10 sono tutti ubicati al piano terra. Al piano terra è presente anche l'ingresso comune che permette anche l'accesso all'unità immobiliare al piano 1 e 2 classificata al Bene 6 della presente perizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Sub. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via Roma n. 207
Abitazione di tipo economico ai piani T-1-2 con consistenza catastale pari a 6,5 vani;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Prezzo base d'asta: € 37.151,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.425,00

Bene N° 1 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 9, Categoria F5	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il lastrico in oggetto si trova in buone condizioni, completamente pavimentato in gres per esterni, dotato di piletta di scarico e di zoccolino battiscopa in prossimità del perimetro della casa		
Descrizione:	Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 60, accessibile dall'u.i. destinata a civile abitazione descritta al bene n. 4 della presente perizia La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile (terrazza di pertinenza dell'abitazione) risulta occupato dal debitore (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Rocco Scotellaro 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 10, Categoria F5	Superficie	322,00 mq
Stato conservativo:	Il lastrico in oggetto, se pur non pavimentato e ricoperto di ghiaietto, si trova in discrete condizioni nella sua porzione a vista del solaio; non è stato possibile visionare la condizione di tenuta o la eventuale presenza di infiltrazioni al livello sottostante ove non si è avuto accesso essendo di altra proprietà.		
Descrizione:	Lastrico solare al piano primo con superficie pari a mq 322, separato da ringhiera e recinzione dal lastrico solare descritto al Bene n.1 di medesima proprietà; strutturalmente è sempre costituito da medesimo solaio di copertura e non ha separazione dalla restante porzione posta sul lato Sud-Est di copertura al fabbricato classificato alla particella 1418. La zona è prevalentemente industriale/artigianale, distante circa 1.200 metri dal nucleo storico del Comune di Jesi e dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile (lastrico solare separato dal terrazzo dell'abitazione a mezzo di ringhiera e recinzione in rete) risulta in disuso essendo solo porzione di copertura piana del fabbricato sottostante e non pavimentato - di proprietà per 1/2 (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1417, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene in oggetto può ritenersi più che discreto; sia in merito alla struttura, sia in merito alle varie finiture degli ambienti non si sono riscontrati particolari ammaloramenti		
Descrizione:	Autorimessa ubicata al piano S1 con superficie pari a mq 92 alla quale si accede da una rampa carrabile che dalla via Scotellaro scende sino all'ingresso del garage posto sul retro del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile (autorimessa al piano S1) risulta occupato dal debitore (comproprietario) **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Scotellaro n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1417, Sub. 2-8, Categoria A2	Superficie	121,28 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene in oggetto può ritenersi discreto; sia in merito alla struttura, sia in merito alle varie finiture degli ambienti non si sono riscontrati particolari ammaloramenti		
Descrizione:	Unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano T-1 all'interno di fabbricato di maggiori dimensioni destinato ad attività artigianale, con accesso dal piano terra di via Scotellaro n. 3 attraverso un ingresso scoperto di proprietà al PT (sub. 2) che conduce alla scala di accesso all'abitazione posta al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, all'atto del sopralluogo, risulta occupato del debitore (comproprietaria per 1/2) **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.151,50

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Rosora (AN) - via Roma n. 207		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Sub.	Superficie	119,85 mq

	6, Categoria A10
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene in oggetto è da considerare sufficiente, prevalentemente nella zona dei laboratori verso la corte posteriore; in merito alla struttura ed in merito alle varie finiture degli ambienti non si sono riscontrati particolari ammaloramenti
Descrizione:	Locali adibiti ad uffici e studi privati ubicati al piano terra Nella visura catastale sono indicati tutti i 6 vani al piano S1; allo stato dei luoghi, al piano S1 è presente solo un piccolo ripostiglio (sottoscala con H 1,3m) accessibile dalla scaletta che scende sulla corte retrostante. I restanti spazi classificati come A10 sono tutti ubicati al piano terra. Al piano terra è presente anche l'ingresso comune che permette anche l'accesso all'unità immobiliare al piano 1 e 2 classificata al Bene 6 della presente perizia.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosora (AN) - via Roma n. 207		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 153, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene in oggetto è da considerare sufficiente in merito alla struttura e alle varie finiture degli ambienti ove non si sono riscontrati particolari ammaloramenti; si puntualizza però che in occasione del sopralluogo di prima visita, il bagno risultava completamente dismesso e al grezzo, privo di sanitari e di qualsiasi tipologia di finitura. Tale situazione comporta l'inagibilità dell'appartamento, risultando quindi necessaria la messa a norma del bagno e comunque del reperimento di tutte le Certificazioni riguardanti gli impianti in genere che saranno oggetto di deprezzamento calcolato sul capitolo "stima" della presente perizia.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico ai piani T-1-2 con consistenza catastale pari a 6,5 vani;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROCCO SCOTELLARO 3

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SCOTELLARO N. 3

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROSORA (AN) - VIA ROMA N. 207

Trascrizioni

- **726 - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2024

Reg. gen. 718 - Reg. part. 453

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura