

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappannari Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18

Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.799,00	30
Lotto 2	30

INCARICO

All'udienza del 02/07/2025, il sottoscritto Ing. Cappannari Massimiliano, con studio in Via Montegrappa, 50 - 60123 - Ancona (AN), email ing.cappannari@libero.it, PEC massimiliano.cappannari@ingpec.eu, Tel. 335 13 27 956, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito depositandolo nel fascicolo telematico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.5313 N, 13.2532 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano T (Coord. Geografiche: 43.5313 N, 13.2532 E)





ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Firmato Da: CAPPANNARI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25a8a3b6b96df6a6402299562642e785

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con un totale di 4 appartamenti, due al piano 1, e due al piano 2. L'edificio non ha ascensore. Al piano terra sono presenti locali al momento non utilizzati e completamente vuoti, che potrebbero essere destinati ad attività artigianale ed in particolare ad officina meccanica.

L'appartamento è costituito da un grande ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno ed un balcone.

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 90 mq lordi, l'altezza interna è pari a circa 3,01 ml.

Al piano 3° dello stesso edificio, è presente la soffitta, ad uso esclusivo dell'appartamento; non è abitabile per l'altezza interna ridotta ed ha una superficie lorda di circa 34 mq.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

l'appartamento si trova al piano 2°, confina verso EST con il vano scale condominiale, verso NORD EST con altro appartamento di altro proprietario al piano 2° e per il resto dei lati è aperto con distacco, a SUD EST con distacco sulla corte condominiale e verso via Ancona, ad OVEST con distacco con altro edificio, a NORD OVEST con distacco con il capannone dell'officina a piano terra dello stesso edificio.

La soffitta al piano 3°, analogamente all'appartamento confina con il vano scale condominiale e verso NORD EST con altra soffitta di altro proprietario. Negli altri lati è presente il muro perimetrale dell'edificio con distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,80 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	2
Soffitta	28,90 mq	34,30 mq	0,33	11,32 mq	1,50 m	3
Totale superficie convenzionale:				102,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1982 al 12/10/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 201, Sub. 4 Categoria A3
Dal 12/10/1989 al 11/10/1991	[REDACTED] proprietà per 10/30	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 201, Sub. 4 Categoria A3
Dal 11/10/1991 al 28/06/2001	[REDACTED] proprietà per 10/30 proprietà per 10/30	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 201, Sub. 4 Categoria A3
Dal 28/06/2001 al 22/09/2010	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 201, Sub. 4 Categoria A3
Dal 22/09/2010 al 16/10/2025	[REDACTED] proprietà per 1/2 proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 201, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 355,06 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' presente una piccola difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto. Dalla verifica delle pratiche edilizie, non emerge una specifica pratica che modifica lo stato autorizzato (che deriva dal progetto di sopraelevazione dell'edificio del 1956), ma nella pratica edilizia SCIA del 2013 presentata da tutti i proprietari degli immobili facente parte il condominio, finalizzata alla esecuzione delle seguenti opere: tinteggiature esterne, sostituzione parziale di infissi esterni e degli elementi ammalorati della copertura (interventi di manutenzione straordinaria), in una relazione tecnica, viene indicato che: "Su tutti i piani è stata rivista la distribuzione degli spazi interni rispettando comunque i requisiti illuminotecnici."

Non sono presenti elaborati progettuali specifici né tavole grafiche relative allo stato di fatto ed allo stato di progetto, così come nella dichiarazione di fine lavori per SCIA non soggetta ad agibilità e nel certificato di collaudo finale, il tecnico incaricato in qualità di progettista e direttore dei lavori dichiara che: "Le opere edilizie non hanno comportato modificazioni del classamento delle unità immobiliari", "l'intervento realizzato non comporta la modifica della rendita catastale."

La difformità è rappresentata dalla diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare dal fatto che è stato ampliato in larghezza il corridoio di ingresso accorpando al corridoio i vani che erano destinati a ripostiglio e disimpegno; tale modifica ha portato anche ad un aumento della superficie del bagno, a discapito della superficie di una camera da letto che è stata ridotta, mantenendo l'allineamento delle pareti divisorie tra corridoio e camere.

La regolarizzazione non sarà oltremodo onerosa, ma richiederà una pratica edilizia CILA e l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica DOCFA, il tutto a firma di un tecnico abilitato. A tutto questo potrà procedere il nuovo proprietario, nell'ambito delle pratiche edilizie e dei lavori che dovrà comunque effettuare per poter rendere utilizzabile in sicurezza l'appartamento ed in particolare la messa a norma e la certificazione degli impianti, la manutenzione ed il ripristino delle condizioni minime per rendere vivibile ed utilizzabile l'immobile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si presenta in discreto stato generale ed è stato oggetto di una ristrutturazione delle facciate a livello condominiale con pratica edilizia del 2013.

L'appartamento invece necessita di interventi di manutenzione ed ammodernamento.

Risultano in pessimo stato di conservazione gli infissi esterni, portafinestra e finestre in legno con la presenza anche di vetri rotti, mentre le persiane in PVC sono in buone condizioni.

Le pareti interne ed i soffitti necessitano di lavori di ripresa dell'intonaco e di tinteggiatura in vari punti e bisognerebbe anche verificare l'origine di alcune macchie sui soffitti per possibili infiltrazioni dalla copertura soprastante.

Gli impianti non possono essere provati in quanto le utenze non sono allacciate, ma almeno l'impianto elettrico per le parti che si possono vedere e per delle derivazioni scoperte, necessita di interventi di messa in sicurezza e della relativa certificazione. L'impianto dell'antenna TV non è sottotraccia, andrebbe pertanto rivisto ed almeno riposizionato in apposite canaline. L'impianto idrico, nel locale bagno, presenta derivazioni ed allacci non sottotraccia, sarebbe opportuno verificarne la funzionalità ed il corretto ripristino per le norme di sicurezza.

Per quanto riguarda pavimentazione e rivestimenti laterali (presenti in zona cucina ed in bagno), sembrano realizzati in tempi recenti e non necessiterebbero di manutenzione, ma verranno inevitabilmente compromessi negli interventi per la verifica e l'ammodernamento degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

Nel condominio di cui fa parte l'appartamento al piano 2°, le parti comuni sono l'atrio, il vano scale, l'ingresso e la corte esterna che permette l'accesso dalla pubblica via.

La corte davanti all'ingresso dell'edificio, ha dello spazio utilizzabile per alcuni posti auto e permette di raggiungere nel retro dell'edificio i garages privati a servizio dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in muratura, i solai sono di tipo misto in c.a. e laterizi; le tamponature sono intonacate a civile. La copertura dell'edificio è a falde inclinate, con rivestimento di laterizi.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane in PVC.

Gli infissi interni sono in legno ed il portoncino di ingresso è di tipo di sicurezza.

Il pavimento è piastrellato ed i rivestimenti laterali in zona cucina ed in bagno sono stati realizzati con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico quello idrico e quello termico non sono in funzione, le utenze non sono allacciate, quindi non è possibile valutarne la funzionalità, ma da un esame visivo, è necessario ripristinare tutti gli impianti e metterli a norma; non sono presenti certificati di conformità.

E' presente anche un impianto di antenna TV, ma risulta totalmente fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode della procedura delle esecuzioni immobiliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto a [REDACTED] per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale ed a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED] titolare della piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Ancona del 22-09-2010, rep. 3652/2010 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 07-10-2010 al n. 21701 del registro generale e al n. 12531 del registro particolare.

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Carbone Federica del 28-06-2001, rep. 21641 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 29-06-2001 al n. 12126 del registro generale e al n. 7846 del registro particolare (procedura RG ES 258-2006).

[REDACTED] a sua volta aveva ricevuto il bene [REDACTED] (comproprietari ognuno con una quota di 10/30) a seguito di un atto di Divisione del 11/170/1991 del Notaio Rinaldi, di Jesi (AN), repertorio n.7397 - UR Sede Jesi (AN), Registrazione n.952 registrato in data 29/10/1991 (Divisione Voltura 9262.5/1991 in atti dal 28/07/1998).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

-) € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00) per l'atto esecutivo quale il verbale di pignoramento; tale importo è dato dalla somma di € 200,00 per imposta ipotecaria, 35,00 € per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo);

-) € 35,00 (trentacinque/00) per l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28-01-2011 al n. 1565 del registro generale e al n. 307 del registro particolare, di Euro 121.630,00, Notaio Baldassari Massimo del 27-01-2011, rep. 22667/7573, a favore Banca Popolare di Ancona s.p.a. sede Jesi cf. 00078240421 a fronte di un capitale di Euro 60.814,92, durata 10 anni.

[REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 06-05-2025 al n. 9494 del registro generale e al n. 6720 del registro particolare, Uff. Giud. Corte di Appello di Ancona del 30-04-2025 rep. 1693, a favore [REDACTED]

[REDACTED], titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED], titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Jesi attualmente vigente è identificato dai seguenti estremi formali e contenuti generali:

Data e Numero di Approvazione: Il PRG è stato approvato con la Delibera della Giunta Regionale n. 4010/VP7URB del 27/09/1993.

Variante Generale (Piano Secchi): Un aggiornamento fondamentale è costituito dalla "Variante Generale al PRG", nota anche come Piano Secchi (dal nome del progettista Bernardo Secchi) o "Progetto Comunale di Suolo", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 227 del 19/12/2008.

Descrizione Generale: Il piano definisce l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale, organizzandolo in zone omogenee e stabilendo le regole per l'edificazione e il recupero del patrimonio esistente. Si caratterizza per:

Progetto Comunale di Suolo: Una visione che integra la pianificazione urbanistica con la tutela delle vulnerabilità ambientali e dei beni culturali.

Articolazione Normativa: Comprende le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), che disciplinano gli interventi edilizi, le destinazioni d'uso e gli standard urbanistici per aree specifiche come il nucleo storico o le zone industriali.

In base al PRG vigente (con le relative varianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea definita con l' Art. 29 – Città consolidata TE2, che si articola in: Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2.

Nello specifico l'immobile ricade nell'Art. 31 delle NTA, così definito:

Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso,

attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve

essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come

indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;

- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11, "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio

botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La documentazione relativa alla regolarità edilizia è stata acquisita ed è allegata alla presente relazione peritale.

La prima pratica edilizia relativa all'immobile è datata 1952, prot 4899 del 16 apr 1952 ed è rappresentata dal progetto per costruzione di un capannone per uso officina meccanica per la riparazione di automezzi;

Pratica n°54 del 24/04/1953 Agibilità opificio (officina meccanica)

successivamente nell'anno 1955 è stata presentata una pratica edilizia prot 20880 del 07/12/1955 per la sopraelevazione e l'ampliamento del capannone, per costruire il piano 1, con 2 appartamenti (e balconi) e per realizzare una nuova parte di capannone nel retro dell'officina meccanica.

una variante alla precedente pratica edilizia, datata 1956, prot. 15892 del 22/10/1956 è volta ad ottenere una ulteriore sopraelevazione, portando a 2 i piani al di sopra dell'officina meccanica, per la realizzazione di ulteriori 2 appartamenti (con relativi balconi) e relative soffitte. Si avrà così al termine delle opere, una officina meccanica al piano terra, 2 appartamenti al piano 1°, 2 appartamenti al piano 2°, 4 soffitte al piano 3° (sottotetto).

Segue una ulteriore indicazione di pratica n°57 del 31/05/1957 relativa al Certificato di agibilità.

Una ulteriore pratica edilizia, prot. 15763 del 08/01/1970 è legata all'autorizzazione per costruire delle rimesse private nella corte del fabbricato, che sarà poi la pratica n°1 licenza edilizia n°70001, del 08/01/1970 per la realizzazione dei garage privati.

A questa segue la pratica n°179 del 22/12/1970 relativa al certificato di agibilità per nuova costruzione di autorimesse.

Successivamente, negli anni 1992 e 2013, sono presenti pratiche edilizie di ristrutturazione del condominio, di quest'ultima è stata acquisita copia, SCIA prat. n°1055 del 18/11/2013 per esecuzione di tinteggiature esterne, sostituzione parziale di infissi esterni e degli elementi ammalorati della copertura (interventi di manutenzione straordinaria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'attestato di prestazione energetica APE, per l'appartamento (il solo ambiente riscaldato) è stato presentato in passato, ma risulta scaduto, il CTU provvede pertanto a redigere e depositare presso gli uffici competenti un nuovo certificato con validità decennale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



15 di 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano T

DESCRIZIONE

Il garage si trova nella corte condominiale dell'edificio di via Ancona 30 a Jesi ed è raggiungibile costeggiando l'edificio fino a raggiungere il retro.

Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere, è un box privato che si trova in posizione adiacente ad altri garages identici per tipologia e per epoca costruttiva, di altri proprietari degli appartamenti del condominio di via Ancona 30.

La struttura è in laterizi con travetti in cls per sostenere la copertura in laterizi; sarebbe da verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione. L'accesso avviene tramite una serranda avvolgibile in metallo. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il garage si trova nella corte condominiale dell'edificio di via Ancona 30 a Jesi ed è raggiungibile costeggiando l'edificio fino a raggiungere il retro. Il garage confina quindi a sud est con la corte condominiale, a nord est ed a sud ovest con altri garage di altri proprietari dello stesso edificio e confina a nord ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1982 al 12/10/1989	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12
Dal 12/10/1989 al 11/10/1991	[REDACTED] proprietà per 10/30 [REDACTED] proprietà per 10/30 [REDACTED] proprietà per 10/30	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 658, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13
Dal 11/10/1991 al 28/06/2001	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 201, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13
Dal 28/06/2001 al 22/09/2010	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 201, Sub. 10 Categoria C6 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 33,57
Dal 22/09/2010 al 16/10/2025	[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 201, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 33,57 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

DATI CATASTALI

Dati identificativi	Catasto fabbricati (CF)	Dati di classamento
---------------------	-------------------------	---------------------

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	201	10		C6	5	13	15 mq	33,57 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Negli atti di provenienza non sono presenti particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere, sarebbe da verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione, non essendo attive le utenze non è possibile verificarlo e non ci sono certificazioni sull'impianto stesso. La serranda avvolgibile in metallo risulta funzionante così come il sistema di chiusura. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna che permette l'accesso dalla pubblica via e consente di raggiungere, nel retro dell'edificio i garages privati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere. La struttura è in laterizi con travetti in cls per sostenere la copertura in laterizi. Sarebbe opportuno verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione, non essendo attive le utenze non è possibile verificarlo e non ci sono certificazioni sull'impianto stesso. L'accesso avviene tramite una serranda avvolgibile in metallo.

La serranda risulta funzionante così come il sistema di chiusura. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del custode della procedura delle esecuzioni immobiliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto a [REDACTED], per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale ed [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da [REDACTED] titolare della piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Ancona del 22-09-2010, rep. 3652/2010 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 07-10-2010 al n. 21701 del registro generale e al n. 12531 del registro particolare. (procedura RG ES 258-2006).

L'immobile era pervenuto a [REDACTED] 3, per la piena proprietà, [REDACTED] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Carbone Federica del 28-06-2001, rep. 21641 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 29-06-2001 al n. 12126 del registro generale e al n. 7846 del registro particolare.

Il [REDACTED] a sua volta aveva ricevuto il bene [REDACTED] (comproprietari ognuno con una quota di 10/30) a seguito di un atto di Divisione del 11/170/1991 del Notaio Rinaldi, di Jesi (AN), repertorio n.7397 - UR Sede Jesi (AN), Registrazione n.952 registrato in data 29/10/1991 (Divisione Voltura 9262.5/1991 in atti dal 28/07/1998).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ancona aggiornate al 16/10/2025, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

-) € 294,00 (duecentonovantaquattroeuro/00) per l'atto esecutivo quale il verbale di pignoramento; tale importo è dato dalla somma di € 200,00 per imposta ipotecaria, 35,00 € per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo);

-) € 35,00 (trentacinque/00) per l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario.

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28-01-2011 al n. 1565 del registro generale e al n. 307 del registro particolare, di Euro 121.630,00, Notaio Baldassari Massimo del 27-01-2011, rep. 22667/7573, a favore [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale, [REDACTED]
[REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 06-05-2025 al n. 9494 del registro generale e al n. 6720 del registro particolare, Uff. Giud. Corte di Appello di Ancona del 30-04-2025 rep. 1693, a favore [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale,
[REDACTED], titolare della quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Jesi attualmente vigente è identificato dai seguenti estremi formali e contenuti generali:

Data e Numero di Approvazione: Il PRG è stato approvato con la Delibera della Giunta Regionale n. 4010/VP7URB del 27/09/1993.

Variante Generale (Piano Secchi): Un aggiornamento fondamentale è costituito dalla "Variante Generale al PRG", nota anche come Piano Secchi (dal nome del progettista Bernardo Secchi) o "Progetto Comunale di Suolo", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 227 del 19/12/2008.

Descrizione Generale: Il piano definisce l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale, organizzandolo in zone omogenee e stabilendo le regole per l'edificazione e il recupero del patrimonio esistente. Si caratterizza per:

Progetto Comunale di Suolo: Una visione che integra la pianificazione urbanistica con la tutela delle vulnerabilità ambientali e dei beni culturali.

Articolazione Normativa: Comprende le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), che disciplinano gli interventi edilizi, le destinazioni d'uso e gli standard urbanistici per aree specifiche come il nucleo storico o le zone industriali.

In base al PRG vigente (con le relative varianti), l'immobile oggetto della procedura risulta essere collocato in una zona territoriale omogenea definita con l' Art. 29 – Città consolidata TE2, che si articola in: Città consolidata con prevalenza di residenza TE2.1; Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2.

Nello specifico l'immobile ricade nell'Art. 31 delle NTA, così definito:

Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019)

1. Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso,

attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve

essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività.

2. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come

indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

3. La destinazione a complessi commerciali dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore e rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dalla L.R. 26/1999 e ss. mm. e ii. e dell'indirizzo del PTC relativo alla localizzazione dei centri per la grande distribuzione.

La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968.

La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree.

4. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n. 380/2001): l'ampliamento è consentito nei limiti di cui al successivo comma 7; la demolizione con ricostruzione è consentita nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui ai successivi commi 7 e 9, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come "lotti liberi" e in tutte le aree che presentano le seguenti condizioni:

- siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica;
- non siano state utilizzate a scopo edificatorio per precedenti interventi edilizi realizzati sulla base degli indici e parametri previsti dal presente articolo.

Gli interventi che incidono sulla permeabilità dei suoli dovranno soddisfare la verifica di invarianza idraulica secondo la normativa vigente in materia.

5. Ai fini della valutazione dell'intervento nel contesto urbano, ogni progetto di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione dovrà essere corredato da un rilievo, cartografico e fotografico, dello stato di fatto delle aree e degli edifici confinanti.

6. Strumenti d'intervento: titoli abilitativi di intervento diretto.

7. Indici urbanistici: rapporto di copertura massimo = 45% della superficie fondiaria; superficie permeabile almeno pari al 50% della superficie scoperta del lotto fatti salvi i casi di documentata impossibilità per esigenze legate allo svolgimento della specifica attività; H massima (con misurazione all'intradosso della trave di copertura) = ml. 9.

In ragione di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive, al limite d'altezza non sono vincolati gli impianti per produzioni, trattamenti, lavorazioni speciali che risultino tecnologicamente incompatibili con il limite stesso. La deroga al limite d'altezza è comunque subordinata alla valutazione e approvazione del Consiglio comunale. La deroga è da intendersi esclusivamente concessa per lo specifico impianto tecnologico per il quale viene richiesta e non estendibile in caso di dismissione e sostituzione dell'impianto medesimo.

8. Il suolo nei depositi a cielo aperto dovrà avere un trattamento di superficie uniforme ed essere precisamente delimitato, fatte salve le prescrizioni di cui al comma precedente.

9. Per i nuovi complessi direzionali e ricettivi eventualmente assentiti, non si applicano i limiti di altezza di cui al comma 8, fatti salvi gli altri indici urbanistici ivi espressi. La Sul massima realizzabile è determinata in 0,8 mq per mq di superficie fondiaria.

10. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno rispettare le disposizioni dell'articolo 11 "Tutela e sviluppo del verde urbano", delle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio

botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", costituenti parte integrante delle presenti Norme tecniche di attuazione. Restano ferme in ogni caso le disposizioni previste nel vigente "Regolamento del verde urbano e delle formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale del Comune di Jesi".

11. Per le aree TE2.2 (1,2,3,...) individuate con la corrispondente sigla ed apposito perimetro nella tavola 5p, restano fermi gli indici, parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso e strumenti d'intervento previsti nei precedenti commi del presente articolo. Date le condizioni di contesto in cui tali aree ricadono, al fine rendere sostenibile la localizzazione di nuove medie strutture di vendita o superiori, quando consentito dalla specifica normativa di settore, la trasformazione urbanistica dovrà attuarsi mediante piano urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che preveda la realizzazione ed eventuale cessione gratuita al Comune delle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità M e delle aree a servizi ed attrezzature computati a standard S1 ricadenti all'interno del perimetro medesimo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La documentazione relativa alla regolarità edilizia è stata acquisita ed è allegata alla presente relazione peritale.

La prima pratica edilizia relativa al complesso dove è ubicato l'immobile è datata 1952, prot 4899 del 16 apr 1952 ed è rappresentata dal progetto per costruzione di un capannone per uso officina meccanica per la riparazione di automezzi;

successivamente nell'anno 1955 e nel 1956 con altre pratiche edilizie è stata autorizzata la sopraelevazione e l'ampliamento del capannone, per avere, al termine delle opere, una officina meccanica al piano terra, 2 appartamenti al piano 1°, 2 appartamenti al piano 2°, 4 soffitte al piano 3° (sottotetto).

Il garage di questo lotto viene realizzato in seguito ad una ulteriore pratica edilizia, prot. 15763 del 08/01/1970 che è legata all'autorizzazione per la costruzione delle rimesse private nella corte del fabbricato, che sarà poi la pratica n°1 licenza edilizia n°70001, del 08/01/1970 per la realizzazione dei garage privati.

A questa segue la pratica n°179 del 22/12/1970 relativa al certificato di agibilità per nuova costruzione di autorimesse.

Successivamente, negli anni 1992 e 2013, sono presenti pratiche edilizie di ristrutturazione del condominio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il garage non è riscaldato, pertanto non è richiesta la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali 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 alcune documentazioni ufficiali 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.

Si ritiene che l'unità immobiliare debba essere posta in vendita in due lotti distinti, a seguito del reperimento delle pratiche edilizie che hanno portato nel tempo prima alla realizzazione dell'autofficina (piano terra), poi alla sopraelevazione dell'immobile per la realizzazione degli appartamenti di civile abitazione ed infine un decennio dopo, alla realizzazione dei garage privati nella corte del fabbricato.

Nell'ambito della vendita, il solo garage può riscuotere immediato interesse da parte di più soggetti, indipendentemente dall'appartamento che potrebbe essere appetibile agli altri proprietari degli appartamenti nello stesso edificio e quindi già proprietari anche di un garage privato.

Per quanto riguarda le esigenze di parcheggio di chi acquista l'appartamento, rimane comunque la disponibilità nella corte dell'edificio nella zona antistante l'ingresso del fabbricato, di posti auto non assegnati, quindi si ritiene non rilevante il deprezzamento del solo appartamento venduto senza il relativo garage.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano 2

Appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con un totale di 4 appartamenti, due al piano 1, e due al piano 2. L'edificio non ha ascensore. Al piano terra sono presenti locali al momento non utilizzati e completamente vuoti, che possono essere destinati ad attività artigianale ed in particolare ad officina meccanica. L'appartamento è costituito da un grande ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno ed un balcone. La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 90 mq lordi, l'altezza interna è pari a circa 3,01 ml. Al piano 3° dello stesso edificio, è presente la soffitta, ad uso esclusivo dell'appartamento; non è abitabile per l'altezza interna ridotta ed ha una superficie lorda di circa 34 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.299,00

Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate (i dati più recenti

a disposizione sono quelli relativi all'anno 2025 - semestre 1). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale", della fascia/zona "Semicentrale/zona San Giuseppe", del Comune di Jesi (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche l'appartamento oggetto di stima. Si considera il valore minimo pari a 1.000,00 €/mq, e si applica un deprezzamento del 5% per considerare le reali condizioni del bene (in particolare il posizionamento al piano 2° senza ascensore), così da considerare un valore di 950,00 €/mq, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato dell'appartamento al piano 2°, comprensivo di balcone e della soffitta al piano 3°.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano 2	102,42 mq	950,00 €/mq	€ 97.299,00	100,00%	€ 97.299,00
				Valore di stima:	€ 97.299,00

Valore di stima: € 97.299,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 94.799,00

Si ritiene opportuno considerare un deprezzamento pari a complessivi 2.500 € per oneri di regolarizzazione urbanistica, dovuti alla non corrispondenza tra la planimetria depositata in atti e reperibile nei pubblici uffici (Comune di Jesi, Catasto) e lo stato di fatto dei luoghi rilevato.

In particolare si ritiene necessario presentare allo sportello edilizio del Comune di Jesi una pratica CILA in sanatoria (che ad oggi comporta il pagamento di una sanzione di 1.000 €), una pratica DOCFA in Catasto (stimata in 300 € circa), e la parcella del Tecnico comprensiva di diritti amministrativi e spese varie (circa 1.200 €).

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano T**

Il garage si trova nella corte condominiale dell'edificio di via Ancona 30 a Jesi ed è raggiungibile costeggiando l'edificio fino a raggiungere il retro. Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere, è un box privato che si trova in posizione adiacente ad altri garages identici per tipologia e per epoca costruttiva, di altri proprietari degli appartamenti del condominio di via Ancona

30. La struttura è in laterizi con travetti in cls per sostenere la copertura in laterizi; sarebbe da verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione. L'accesso avviene tramite una serranda avvolgibile in metallo. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.275,00

Per la stima dell'immobile si considerano i valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari - borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate (i dati più recenti a disposizione sono quelli relativi all'anno 2025 - semestre 1). Per gli immobili a destinazione Residenziale, di tipologia "Box" in stato conservativo "normale", della fascia/zona "Semicentrale/zona San Giuseppe", del Comune di Jesi (AN), il valore di mercato è compreso tra un minimo di 485,00 €/mq ed un massimo di 670,00 €/mq (valori riferiti alle superfici lorde). In questa tipologia di immobile si ritiene opportuno possa rientrare anche il garage oggetto di stima. Si considera il valore minimo pari a 485,00 €/mq, che verrà utilizzato moltiplicandolo per la superficie lorda così da ottenere il valore di mercato del garage a piano terra.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano T	15,00 mq	485,00 €/mq	€ 7.275,00	100,00%	€ 7.275,00
Valore di stima:					€ 7.275,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sono presenti riserve o particolarità da segnalare

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.

Ancona, li 09/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappannari Massimiliano

- ✓ ALLEGATO 01 - invio raccomandate inizio operazioni peritali
- ✓ ALLEGATO 02 - Verbale inizio operazioni peritali - JESI 08 dic 2025
- ✓ ALLEGATO 03 - 1 - documentazione catastale appartamento
- ✓ ALLEGATO 03 - 2 - documentazione catastale garage
- ✓ ALLEGATO 04 - ispezione ipotecaria in conservatoria
- ✓ ALLEGATO 05 - 1 - pratiche edilizie - sopraelevazione 1955 e costruzione autofficina - anno 1952
- ✓ ALLEGATO 05 - 2 - pratiche edilizie - sopraelevazione ulteriore per avere piano 2 anno 1956
- ✓ ALLEGATO 05 - 3 - pratiche edilizie - costruzione garage - anno 1970
- ✓ ALLEGATO 05 - 4 - pratiche edilizie - manutenzione straordinaria edificio e copertura - anno 2013
- ✓ ALLEGATO 06 - PRG e NTA
- ✓ ALLEGATO 07 - OMI - borsino immobiliare e valori di riferimento
- ✓ ALLEGATO 08 - 01 - documentazione fotografica appartamento
- ✓ ALLEGATO 08 - 02 - documentazione fotografica garage
- ✓ ALLEGATO 09 - confronto planimetria e difformità
- ✓ ALLEGATO 10 - risposta Regione Marche ed APE scaduto
- ✓ ALLEGATO 11 - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano 2

Appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con un totale di 4 appartamenti, due al piano 1, e due al piano 2. L'edificio non ha ascensore. Al piano terra sono presenti locali al momento non utilizzati e completamente vuoti, che possono essere destinati ad attività artigianale ed in particolare ad officina meccanica. L'appartamento è costituito da un grande ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno ed un balcone. La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 90 mq lordi, l'altezza interna è pari a circa 3,01 ml. Al piano 3° dello stesso edificio, è presente la soffitta, ad uso esclusivo dell'appartamento; non è abitabile per l'altezza interna ridotta ed ha una superficie lorda di circa 34 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nello specifico l'immobile ricade nell'Art. 31 delle NTA, così definito: Art. 31 – Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019). Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968. La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 94.799,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano T

Il garage si trova nella corte condominiale dell'edificio di via Ancona 30 a Jesi ed è raggiungibile costeggiando l'edificio fino a raggiungere il retro. Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere, è un box privato che si trova in posizione adiacente ad altri garages identici per

tipologia e per epoca costruttiva, di altri proprietari degli appartamenti del condominio di via Ancona 30. La struttura è in laterizi con travetti in cls per sostenere la copertura in laterizi; sarebbe da verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione. L'accesso avviene tramite una serranda avvolgibile in metallo. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 10, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nello specifico l'immobile ricade nell'Art. 31 delle NTA, così definito: Art. 31 - Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2 (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 111 del 21/06/2018 e n. 52 del 21/03/2019). Destinazioni d'uso: industrie e artigianato di produzione, residenze e uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi, servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti. La destinazione "industrie e artigianato di produzione", quando prevista in immobili inseriti in contesti residenziali, deve essere compatibile con la residenza, previa verifica da parte degli organi competenti in relazione alla specifica attività. La superficie utile lorda destinata ad attività produttive industriali e terziarie non potrà essere inferiore al 75% della superficie utile lorda dell'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. Ogni singolo intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie, potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, nella misura corrispondente all'incremento del carico urbanistico prodotto, rispetto alla destinazione produttiva, sulla base delle quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/1968. La superficie necessaria da destinare a spazio pubblico, di cui almeno la metà a parcheggio, potrà essere individuata anche all'interno del lotto. La individuazione di tali spazi pubblici dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree. Tipi d'intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.799,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	102,42 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3		
Stato conservativo:	L'edificio si presenta in discreto stato generale ed è stato oggetto di una ristrutturazione delle facciate a livello condominiale con pratica edilizia del 2013. L'appartamento invece necessita di interventi di manutenzione ed ammodernamento. Risultano in pessimo stato di conservazione gli infissi esterni, portafinestra e finestre in legno con la presenza anche di vetri rotti, mentre le persiane in PVC sono in buone condizioni. Le pareti interne ed i soffitti necessitano di lavori di ripresa dell'intonaco e di tinteggiatura in vari punti e bisognerebbe anche verificare l'origine di alcune macchie sui soffitti per possibili infiltrazioni dalla copertura soprastante. Gli impianti non possono essere provati in quanto le utenze non sono allacciate, ma almeno l'impianto elettrico per le parti che si possono vedere e per delle derivazioni scoperte, necessita di interventi di messa in sicurezza e della relativa certificazione. L'impianto dell'antenna TV non è sottotraccia, andrebbe pertanto rivisto ed almeno riposizionato in apposite canaline. L'impianto idrico, nel locale bagno, presenta derivazioni ed allacci non sottotraccia, sarebbe opportuno verificarne la funzionalità ed il corretto ripristino per le norme di sicurezza. Per quanto riguarda pavimentazione e rivestimenti laterali (presenti in zona cucina ed in bagno), sembrano realizzati in tempi recenti e non necessiterebbero di manutenzione, ma verranno inevitabilmente compromessi negli interventi per la verifica e l'ammodernamento degli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare con un totale di 4 appartamenti, due al piano 1, e due al piano 2. L'edificio non ha ascensore. Al piano terra sono presenti locali al momento non utilizzati e completamente vuoti, che possono essere destinati ad attività artigianale ed in particolare ad officina meccanica. L'appartamento è costituito da un grande ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno ed un balcone. La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 90 mq lordi, l'altezza interna è pari a circa 3,01 ml. Al piano 3° dello stesso edificio, è presente la soffitta, ad uso esclusivo dell'appartamento; non è abitabile per l'altezza interna ridotta ed ha una superficie lorda di circa 34 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Jesi (AN) - via Ancona, 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage	Superficie	15,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 201, Sub. 10, Categoria C6		
Stato conservativo:	Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere, sarebbe da verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione, non essendo attive le utenze non è possibile verificarlo e non ci sono certificazioni sull'impianto stesso. La serranda avvolgibile in metallo risulta funzionante così come il sistema di chiusura. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.		
Descrizione:	Il garage si trova nella corte condominiale dell'edificio di via Ancona 30 a Jesi ed è raggiungibile costeggiando l'edificio fino a raggiungere il retro. Il garage è in condizioni normali per la funzione che deve assolvere, è un box privato che si trova in posizione adiacente ad altri garages identici per tipologia e per epoca costruttiva, di altri proprietari degli appartamenti del condominio di via Ancona 30. La struttura è in laterizi con travetti in cls per sostenere la copertura in laterizi; sarebbe da verificare la tenuta della copertura ed il funzionamento dell'impianto elettrico di illuminazione. L'accesso avviene tramite una serranda avvolgibile in metallo. Alcune parti delle pareti interne sono al grezzo o senza intonaco come il soffitto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni SI
ex art. 2650 c.c.:
Stato di occupazione: Libero



Firmato Da: CAPPANNARI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25a8a3b6b96df6a6402299562642e785