

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Callari Ignazio Ezio, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.188,94	14

All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Ing. Callari Ignazio Ezio, con studio in Via Tiziano, 39 - 60125 - Ancona (AN), email ingegneria@studiocallari.com, PEC ignazioezio.callari@ingpec.eu, Tel. 0712805068, Fax 0712839766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Granita n. 64, piano Terra

Il bene oggetto di stima è un appartamento, situato al piano terra rialzato di un edificio ubicato in Via Granita 64 nel Comune di Jesi.

L'immobile è un edificio popolare edificato negli anni '40 del secolo scorso, costituito da due piani fuori terra e risulta composto da 6 unità immobiliari di cui 4 destinate a civile abitazione e 2 a magazzino.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla via principale in quanto il portone di ingresso è ubicato sul prospetto principale dell'edificio che non presenta una corte esclusiva circostante.

L'edificio si trova in prossimità del centro storico del Comune di Jesi, pertanto, nelle vicinanze si rilevano i principali servizi e varie attività commerciali.

Dal punto di vista dei trasporti il quartiere è servito dalla linea dell'autobus urbana extraurbana ed è prossimo alla stazione ferroviaria.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale/popolare, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare posto auto anche non a pagamento.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/08/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Claudia Casagrande

Si precisa che in seguito del mancato ritiro della raccomandata da parte dell'esecutato con la quale era stata comunicata la nomina del custode giudiziario e la necessità di accedere all'immobile, l'Avv. Claudia Casagrande, nella persona del custode, in data 08/08/2025 ha provveduto ad eseguire accesso forzato con cambio della serratura.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Granita n. 64, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata riportata nella Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Luca Dell'Aquila, con sede in Orta di Atella, iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Dal suddetto documento si evince che il bene oggetto della presente stima, costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, è in piena ed assoluta proprietà del **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano rialzato di un fabbricato costituito da 6 unità immobiliare di cui 4 destinate a civile abitazione e 2 a magazzino.

L'edificio è situato in una zona popolare in prossimità del centro storico di Jesi e confina a nord con la corte privata ad uso esclusivo del fabbricato ad essa adiacente, a sud confina con Via Granita, a sud ovest e a sud est con due fabbricati della medesima tipologia e periodo storico di costruzione di quello oggetto di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,50 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,86 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

Si precisa che l'ingresso all'unità immobiliare, ubicato nel prospetto principale dell'edificio, avviene direttamente dal marciapiede di Via Granita. Una volta entrati, l'appartamento è caratterizzato da una rampa di scale interna costituita da n. 6 gradini che conducono ad un corridoio dove si affacciano i vani che compongono l'abitazione. Pertanto, tra la quota di piano dell'appartamento e il vano di ingresso si rileva un dislivello di circa 95cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 249, Sub. 1 Categoria A4
Dal 12/09/1985 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 249, Sub. 1 Categoria A4
Dal 30/09/1989 al 07/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 249, Sub. 1 Categoria A4
Dal 07/07/2000 al 28/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 249, Sub. 1 Categoria A4
Dal 28/04/2005 al 16/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 3, Part. 249, Sub. 1 Categoria A4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	249	1		A4	5	3 vani	60 mq	162,68 €	1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, sono state rilevate alcune difformità in merito alla distribuzione interna.

In particolare, il bagno presenta una superficie maggiore rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e tale variazione ha comportato la modifica della conformazione del ripostiglio, che risulta più piccolo e degli accessi ai locali cucina e camera da letto.

L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta inferiore a quanto riportato in planimetria, in particolare è stata riscontrata una altezza pari a 2.86 m contro i 3.10 m dichiarati.

Come anticipato ai paragrafi precedenti, l'unità immobiliare è dotata di una scala interna che dal vano ingresso conduce ai locali abitativi. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto si rileva che sul posto la scala risulta costituita da un numero di gradini maggiori rispetto a quella rappresentata, determinano un dislivello di circa 95cm.

Al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna rilevata, sarà necessario presentare presso il portale dell'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto Edilizio Urbano) l'aggiornamento della Planimetria Catastale a corredo di una CILA in sanatoria da depositare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Jesi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è collocato all'interno di un fabbricato di tipo popolare, la facciata esterna presenta, in più punti, tracce di obsolescenza e degrado, in particolare, si notano riprese di intonaco al di sotto delle bucatore che non sono poi state ritinteggiate. La pittura risulta di tinte differenti nelle varie zone della facciata e in alcune parti l'intonaco risulta danneggiato facendo emergere a vista i conci della muratura portante.

Internamente, nelle pareti che delimitano il corridoio di ingresso sono presenti segni di umidità ed efflorescenze dovute probabilmente a risalita capillare di acqua e/o infiltrazioni, l'intonaco nella zona in prossimità del portone di ingresso è danneggiato rendendo completamente visibile la muratura sottostante.

Sulle tramezzature del disimpegno e della camera da letto sono presenti tracce di umidità che hanno provocato il degrado della tinteggiatura, oltre a lievi lesioni sul solaio della camera e del corridoio.

Le finiture interne, in particolare pavimenti e rivestimenti risultano di modesta fattura mentre gli impianti tecnologici sono obsoleti.

Detto questo, visto il mediocre stato conservativo e trattandosi di appartamento disabitato da anni si ritiene che il bene necessiti di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto è caratterizzato dal portone di ingresso inserito nel prospetto principale dell'edificio, prospiciente la pubblica via, al quale si accede direttamente dal marciapiede comunale. Tale accesso è esclusivo dell'abitazione che non risulta dotata di spazi o corti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di stima è costituito da 6 unità immobiliari di cui 4 destinate a civile abitazione e 2 a magazzino e si sviluppa su due piani fuori terra.

L'unità in questione è situata al piano terra rialzato di un edificio popolare edificato negli anni '40 con struttura portante mista in cemento armato e muratura e copertura a falde inclinate rivestite in coppi di laterizio.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate ma risultano parzialmente danneggiate con presenza di lievi filature e segni di degrado dovuto alla vetustà nonché ad umidità di risalita causata da possibili infiltrazioni d'acqua. Si rilevano, in numerosi punti, soprattutto in corrispondenza di finestre ed accessi, segni di riprese di intonaco e, nella parte bassa della zoccolatura, un forte degrado dell'intonaco lasciando a vista i mattoni sottostanti.

L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso esclusivo da fronte strada e si compone di un locale destinato a cucina, un bagno, un ripostiglio e una camera da letto tutti collegati ad un unico corridoio raggiungibile attraverso una scala di 6 gradini ubicata in prossimità del portone di ingresso.

La scala determina un dislivello di circa 95cm tanto che il piano di calpestio dell'appartamento misura circa 2,86m mentre la quota in corrispondenza dell'ingresso è pari a circa 3,82m.

L'appartamento presenta pavimenti in gres porcellanato, ad eccezione della scala che risulta rivestita in marmo travertino, battiscopa e porte interne in legno, le finestre anch'esse in legno sono tutte dotate di vetrocamera, persiane in alluminio e inferriate antintrusione in ferro zincato verniciato. Il bagno è dotato di vaso bidet lavandino e vasca

Gli impianti elettrico e termo-idrico sono sottotraccia, ma viste le condizioni dell'appartamento e considerato che non risulta abitato da anni, necessitano di manutenzione a causa dell'incuria del tempo.

Della caldaia, installata a vista nel vano cucina, non sono stati reperiti né il libretto né i rapporti di manutenzione. Infine, si rileva che l'appartamento è dotato di termosifoni in ghisa e nel vano cucina è presente un camino.

L'appartamento non è dotato né di soffitta né di cantina e non è caratterizzato dalla presenza di balconi.

Si evidenzia che le finiture interne risultano degradate, in particolare nel locale cucina, dove il rivestimento ceramico risulta ammalorato, inoltre, le pareti del locale adibito a ripostiglio, la parete a sinistra dell'ingresso e parte di quella che delimita il corridoio sono caratterizzate da efflorescenze e tracce di umidità con conseguente distacco della pittura.

L'appartamento non è dotato né di soffitta né di cantina, non è caratterizzato dalla presenza di balconi né di dotazioni comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento attualmente risulta libero e dal mediocre stato di conservazione si presume che non viene abitato da anni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Jesi il 30/04/2005
Reg. gen. 10218 - Reg. part. 2589
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Giovanni Rinaldi
Data: 28/04/2005
N° repertorio: 27116
N° raccolta: 6301

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/05/2025
Reg. gen. 11009 - Reg. part. 7820
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del Piano Regolatore del Comune di Jesi, si rileva che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di stime, si colloca all'interno del limite del centro urbano, zona TE 1.7 "città storica, edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano".

Gli interventi consentiti sono normati dall'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) e constano nella manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto, ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo del fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'unica documentazione disponibile riguarda l'autorizzazione n. 01/01143 del 12 gennaio 2001 che ha legittimato la sostituzione degli infissi.

In presenza di un fabbricato realizzato prima del 1967, nello specifico costruito intorno agli anni '40, e in assenza di alcun titolo che legittimi lo stato dei luoghi si può considerare come stato autorizzato dell'unità immobiliare quello rappresentato nella planimetria catastale (di primo impianto) datata 12 giugno 1943.

- 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.

Dal sopralluogo effettuato sul posto, la distribuzione interna non risulta del tutto coerente con quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto, sopra citata.

In particolare, è stata modificata la posizione degli ingressi ai locali (cucina, ripostiglio, bagno e camera) che si affacciano nel corridoio, per consentire di aumentare la superficie del locale destinato a bagno a discapito del ripostiglio.

Inoltre, si riscontra che l'altezza interna, da rilievo effettuato, è pari a 2,86ml mentre nella planimetria catastale di primo impianto è riportata in 3,10ml. Probabilmente tale difformità è legata alla diversa conformazione della scala di accesso all'appartamento, anch'essa diversa da quanto rappresentato. In particolare, l'attuale scala si compone di n.6 gradini diversamente da quella riportata in planimetria che ne conta n.3. Tale modifica determina un dislivello tra il piano abitativo e il vano di ingresso di circa 95cm. Misura che non è stata riportata in planimetria.

In merito alla questione della diversa altezza, dall'analisi dello stato dei luoghi, vista la conformazione della volumetria esterna nonché della facciata, le cui bucatore e marcapiani non presentano segni di variazione rispetto allo stato originario, si può evincere che la modifica dell'altezza sia stata effettuata presumibilmente in corso d'opera e comunque precedentemente al 1977, anno dopo il quale è entrata in vigore la legge n.10 del 28 Gennaio 1977, con la quale, solo da quel momento in poi, si è reso necessario presentare una pratica edilizia di variante in corso d'opera.

Invece, le difformità riscontrate nella distribuzione interna, sono da attribuire ad interventi successivi, vista anche la presenza di impianto termico con termosifoni e pertanto tali irregolarità urbanistiche sono da sanare mediante la presentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Jesi di una CILA in sanatoria nella quale viene descritta la nuova distribuzione interna e corretta indicazione dell'altezza interna. Per tale pratica è richiesto il pagamento di una sanzione amministrativa. A corredo della suddetta CILA risulta necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante il deposito di una variazione presso l'Agenzia delle Entrate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Granita n. 64, piano Terra
Il bene oggetto di stima è un appartamento, situato al piano terra rialzato di un edificio ubicato in Via Granita 64 nel Comune di Jesi. L'immobile è un edificio popolare edificato negli anni '40 del secolo scorso, costituito da due piani fuori terra e risulta composto da 6 unità immobiliari di cui 4 destinate a

civile abitazione e 2 a magazzino. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla via principale in quanto il portone di ingresso è ubicato sul prospetto principale dell'edificio che non presenta una corte esclusiva circostante. L'edificio si trova in prossimità del centro storico del Comune di Jesi, pertanto nelle vicinanze si rilevano i principali servizi e varie attività commerciali. Dal punto di vista dei trasporti il quartiere è servito dalla linea dell'autobus urbana extraurbana ed è prossimo alla stazione ferroviaria. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale/popolare, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare posto auto anche non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 249, Sub. 1, Categoria A4, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 55.100,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene, si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene oggetto di stima verrà quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, compresa la facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza, sussistenza di vincoli e infine in base all'andamento del mercato immobiliare.

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione come si è già detto, permettendo di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto assume un'importanza fondamentale e tale metodo risulta essere il più attendibile perché strettamente collegato con il mercato reale. Dunque, il Metodo sintetico comparativo è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Pertanto, si è proceduto con il reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona, effettuando un'analisi di immobili con medesima destinazione, ricadenti all'interno della zona di interesse o limitrofa e aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi.

Sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2025 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio, dove si sono rilevati i valori di vendita e di locazione relativi alla destinazione residenziale con tipologia abitazioni di tipo popolare. L'OMI per detti immobili, caratterizzati da stato conservativo "normale" fornisce un intervallo di valori di mercato compreso tra 760,00€/mq e 1.100,00€/mq

Dagli accertamenti effettuati, si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 950,00€/mq che determina un valore di stima pari a 55.100,00€.

Tale cifra appare giustificata in quanto, nonostante l'appartamento sia ubicato in un quartiere prossimo al centro storico del Comune di Jesi, aspetto che potrebbe essere ritenuto una peculiarità, l'unità immobiliare risulta caratterizzata da un mediocre stato di conservazione. Infatti presenta segni di degrado e obsolescenza, in particolare: la tinteggiatura in alcune pareti appare scrostata per la presenza di muffe e umidità probabilmente a causa di fenomeni di infiltrazione, il rivestimento della cucina necessita di un intervento di ripristino a seguito del distacco di alcune piastrelle, gli impianti tecnologici dovrebbero essere manutenzionati e aggiornati per renderli conformi alle normative specifiche di settore, dunque tutti questi aspetti vengono a supporto del valore commerciale finale ipotizzato. Infine,

si ritiene di dover rilevare che, la presenza della rampa di accesso all'appartamento, non garantisce il superamento delle barriere architettoniche.

In ogni caso al suddetto valore di stima risulta necessario detrarre il costo per la regolarizzazione delle difformità rilevate che si ricorda coinvolgono esclusivamente la distribuzione interna e quindi sono riconducibili a interventi rientranti nell'ambito della manutenzione straordinaria. In particolare, sarà necessario presentare una CILA in sanatoria a firma di un tecnico abilitato per regolarizzare la distribuzione interna dell'appartamento. Il costo di onorario e spese per la suddetta pratica edilizia viene stimata in 1.800,00€ che con il contributo Inarcassa al 4% e iva al 22% determina la cifra di 2.283,84€. Per la presentazione della CILA vanno corrisposti all'amministrazione comunale i diritti di segreteria che ammontano a 50,00€ oltre il pagamento di una sanzione pecuniaria che ammonta a 1.000,00€.

Infine, a completamento della pratica edilizia, si dovrà depositare presso l'Agenzia del Territorio la relativa variazione catastale con la quale aggiornare la planimetria dell'appartamento, per la quale è previsto il pagamento delle spese catastali che ammontano a 70,00€ e la pratica di deposito da parte di un tecnico abilitato per la quale si stima un onorario di 400,00€ che con il contributo Inarcassa al 4% e iva al 22% determina un costo di 507,52€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Granita n. 64, piano Terra	58,00 mq	950,00 €/mq	€ 55.100,00	100,00%	€ 55.100,00
Valore di stima:					€ 55.100,00

Valore di stima: € 55.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.333,54	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	577,52	€

Valore finale di stima: € 51.188,94

Il metodo di stima utilizzato è il "metodo sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale è stato determinato attraverso un'analisi dell'andamento del mercato immobiliare del Comune di Jesi, con lo stesso è stato stimato il valore finale dell'immobile.

Visto che si è rilevato che l'unità immobiliare in oggetto non risulta conforme urbanisticamente, alla suddetta cifra vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale esplicitati in tabella. In particolare, sono stati quantificati:

- il costo di onorario e spese per la pratica edilizia di sanatoria, stimata in 1.800,00€ che con il contributo Inarcassa al 4% e iva al 22% determina la cifra di 2.283,84€
- l'importo della sanzione amministrativa pari a 1.000,00€ per la presentazione della suddetta CILA e relativi diritti di segreteria che ammontano a 50,00€.
- le spese tecniche per la variazione catastale, con la quale aggiornare la planimetria, quantificate in 400,00€ che con il contributo Inarcassa al 4% e iva al 22% determina un costo di 507,52€ oltre i diritti di segreteria pari a 70,00€.

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

Ancona, li 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Callari Ignazio Ezio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Granita n. 64, piano Terra

Il bene oggetto di stima è un appartamento, situato al piano terra rialzato di un edificio ubicato in Via Granita 64 nel Comune di Jesi. L'immobile è un edificio popolare edificato negli anni '40 del secolo scorso, costituito da due piani fuori terra e risulta composto da 6 unità immobiliari di cui 4 destinate a civile abitazione e 2 a magazzino. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla via principale in quanto il portone di ingresso è ubicato sul prospetto principale dell'edificio che non presenta una corte esclusiva circostante. L'edificio si trova in prossimità del centro storico del Comune di Jesi; pertanto, nelle vicinanze si rilevano i principali servizi e varie attività commerciali. Dal punto di vista dei trasporti il quartiere è servito dalla linea dell'autobus urbana extraurbana ed è prossimo alla stazione ferroviaria. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale/popolare, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare posto auto anche non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 249, Sub. 1, Categoria A4, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore del Comune di Jesi, si rileva che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di stime, si colloca all'interno del limite del centro urbano, zona TE 1.7 "città storica, edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano". Gli interventi consentiti sono normati dall'art. 27 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) e constano nella manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto, ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero. Le destinazioni d'uso consentite sono: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

Prezzo base d'asta: € 51.188,94

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.188,94

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Granita n. 64, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 249, Sub. 1, Categoria A4, Graffato no	Superficie	58,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è collocato all'interno di un fabbricato di tipo popolare, la facciata esterna presenta, in più punti, tracce di obsolescenza e degrado, in particolare, si notano riprese di intonaco al di sotto delle bucatore che non sono poi state ritinteggiate. La pittura risulta di tinte differenti nelle varie zone della facciata e in alcune parti l'intonaco risulta danneggiato facendo emergere a vista i conci della muratura portante. Internamente, nelle pareti che delimitano il corridoio di ingresso sono presenti segni di umidità ed efflorescenze dovute probabilmente a risalita capillare di acqua e/o infiltrazioni, l'intonaco nella zona in prossimità del portone di ingresso è danneggiato rendendo completamente visibile la muratura sottostante. Sulle tramezzature del disimpegno e della camera da letto sono presenti tracce di umidità che hanno provocato il degrado della tinteggiatura, oltre a lievi lesioni sul solaio della camera e del corridoio. Le finiture interne, in particolare pavimenti e rivestimenti risultano di modesta fattura mentre gli impianti tecnologici sono obsoleti. Detto questo, visto il mediocre stato conservativo e trattandosi di appartamento disabitato da anni si ritiene che il bene necessiti di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un appartamento, situato al piano terra rialzato di un edificio ubicato in Via Granita 64 nel Comune di Jesi. L'immobile è un edificio popolare edificato negli anni '40 del secolo scorso, costituito da due piani fuori terra e risulta composto da 6 unità immobiliari di cui 4 destinate a civile abitazione e 2 a magazzino. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla via principale in quanto il portone di ingresso è ubicato sul prospetto principale dell'edificio che non presenta una corte esclusiva circostante. L'edificio si trova in prossimità del centro storico del Comune di Jesi, pertanto, nelle vicinanze si rilevano i principali servizi e varie attività commerciali. Dal punto di vista dei trasporti il quartiere è servito dalla linea dell'autobus urbana extraurbana ed è prossimo alla stazione ferroviaria. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale/popolare, nelle vie prospicienti il fabbricato è possibile trovare posto auto anche non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		