

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Curzi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.000,00</b> .....	15



All'udienza del 10/07/2024, il sottoscritto Arch. Curzi Antonio, con studio in Via Michele Fazioli, 5 - 60100 - Ancona (AN), email arch.curzi.antonio@libero.it, PEC antonio.curzi@archiworldpec.it, Tel. 333 3526918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - ##Via Granita,60##, piano 1 (Coord. Geografiche:  $\text{Lat.}43.52661 \text{ N} - \text{Long.} 13.25248 \text{ E}$ )

## DESCRIZIONE



Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 4 appartamenti sito nel Comune di Jesi-AN- in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il bene,cat. Catastale A3(aBITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) di proprietà di

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

e di

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

si sviluppa progettualmente su un unico piano fuori terra, il piano primo

L'unico accesso all'edificio avviene direttamente dalla via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è consentito dalla presenza di un portoncino di ingresso che immette direttamente nell'atrio condominiale e successivamente ad una rampa di scala che conduce ai vari piani dell'immobile

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - ##Via Granita,60##, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina con altre 2 U.I una posta al piano terra ,l'altra al piano secondo della porzione di palazzina residenziale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,72 mq	102,00 mq	0,00	102,00 mq	3,20 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'U.I. oggetto di stima si trova in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel territorio del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in provincia di Ancona -AN- ed è inserito all'interno di uno di una palazzina ad uso residenziale raggiunta dai principali servizi di acqua , gas, luce e telefono  
Il bene è comodamente divisibile in natura



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1989 al 29/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ##52##, Part. ##126##, Sub. ##3## Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 29/04/1999 al 30/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ##52##, Part. ##126##, Sub. ##3## Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 30/04/2003 al 11/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ##52##, Part. ##126##, Sub. ##3## Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 271,14 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	126	3		A3	2	5 vani	102 mq	271,14 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e da puntuale sopralluogo, si sono riscontrate varie difformità, per quanto leggibili, tra l'unica planimetria catastale presente agli atti al Catasto Fabbricati (impianto originario planimetria del 31/12/1939) e lo stato dei luoghi.

Sebbene il numero dei vani di cui è costituita la U.I. pignorata, le loro dimensioni e la loro distribuzione sono corrispondenti sostanzialmente a quanto rappresentato nella citata ed unica planimetria catastale presente agli atti al Catasto Fabbricati si è potuto più precisamente riscontrare come

-il bagno /lavatoio cieco risulta spostato sulla parete perimetrale che affaccia sull'ingresso principale di V. Granita ed è munito di una piccola finestra,

-il collegamento tra gli ambienti/vani di cui è costituita la U.I. in same è, diversamente da quanto raffigurato nell'impianto catastale originario dove a partire dal corridoio posto subito dopol'ingresso sembrerebbero essere uniti tra di loro consequenzialmente, attualmente consentito dal seguente percorso:

-dal corridoio posto all'entrata della U.I. si accede infatti nella cucina e da questa sia nell'adiacente soggiorno , confinante con il corridoio, sia nella contigua cameretta posta alla sua sinistra dove la presenza di un lavabo al suo interno lascerebbe pensare all'utilizzo di questo vano come cucinino di servizio alla cucina stessa

-sempre dalla cucina si accede ad un piccolo disimpegno che oltre a separare e distinguere la zona notte dalla zona giorno consente l'accesso al bagno attiguo alla cucina e alle due contigue camere da letto delle quali una è limitrofa al bagno , l'altra lo è al soggiorno

-nella camera da letto confinante con il soggiorno è stata chiusa sia l'apertura che ne consentiva il loro collegamento , sia la finestra presente sulla parete perimetrale che affaccia sul cortile retrostante e che al suo posto in prossimità della parete divisoria con l'altra camera da letto ,ne sia stata ricavata un'altra ,oltre a quella già esistente,sulla parete perimetrale che affaccia sulla corte laterale sinistra rispetto all'ingresso principale del fabbricato

Sulla scorta di quanto è stato al proposito accertato c/o lo sportello del SUE del Comune di Jesi in sede di verifiche del 13.09.2024 nonchè sulla base delle proprie conoscenze in materia edilizia le predette difformità catastali rientrano a detta dello scrivente tecnico nel novero di quelle previste dall'Art. 34-bis. Tolleranze costruttive del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia , in particolare tra quelle richiamate dal comma 2. "Fuori dai casi di cui al comma 1,limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, (trattasi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile",dal comma 2-bis."Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in

cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. e dal comma 3. "Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono

dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili,nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero,con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti avente per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono ,sulla scorta degli accertamenti effettuati sono da considerarsi come eseguiti anteriormente al 16.11.1956 data di rilascio da parte del Sindaco del Comune di Jesi della dichiarazione di abitabilità del fabbricato dove si trova il bene pignorato

L'impianto catastale del 31/12/1939 dovrà essere aggiornato allo stato attuale del bene in questione

Le predette attività tecnico/professionali , quella della dichiarazione delle tolleranze esecutive richiamate nel comma 3 dell' Art. 34-bis. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e quella della regolarizzazione catastale sono da intendersi a carico del probabile futuro acquirente e dallo stesso sempre comunque preventivamente accertate c/o l'ufficio del SUE del Comune di Jesi-, così come sono sempre da intendersi a carico dello stesso probabile futuro acquirente anche i costi, spese tecniche, relativi al loro svolgimento stimati rispettivamente in € 800,00-€ 1.000,00 per la dichiarazione di asseverazione e in € 500,00-€ 700,00 per la regolarizzazione catastale

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.



## PATTI

---

In data 3/9/24, lo scrivente consulente effettuava congiuntamente con il custode giudiziario Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla presenza della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietaria dell'immobile pignorato mentre risultava assente l'altro debitore esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'accesso forzoso dell'immobile oggetto di stima sito a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si poteva constatare che l'appartamento situato al primo piano di un piccolo edificio residenziale di tipo condomniale, libero da persone, non era abitato da alcuni anni, che non vi è un amministratore di condominio e che non è stata stipulata alcuna polizza assicurativa.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene pignorato si trova in un sufficiente stato di conservazione e, in particolare, si è potuto rilevare come

- il soffitto e le pareti degli ambienti sono tinteggiati in bianco, i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura.
- sul soffitto del vano della cameretta/cucinino adiacente alla cucina sono presenti in prossimità della finestra tracce di umidità derivanti probabilmente da una infiltrazione d'acqua dalla U.I. del piano superiore, sono altresì evidenti lungo la parete di divisione con la cucina tracce di interventi di ripresa della muratura

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce di fatto la porzione di una palazzina ad uso residenziale ed è inserito in un contesto che oltre ai solai di interpiano interni al piano terra e al piano secondo ha in comune con le proprietà confinanti l'accesso principale dalla strada comunale. Gli immobili contigui non risultano fusi con quello oggetto del pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuna

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato è inserito all'interno di una palazzina realizzata con una struttura mista in muratura e cemento armato con solai in laterocemento/legno

La copertura è a falde inclinate con manto in coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate in toni pastello.

Il corpo di fabbrica si presenta in buone condizioni statiche, in sufficiente stato di manutenzione ed è a tutt'oggi agibile.

L'abitazione si sviluppa su unico piano fuori terra, il piano primo e risulta così composto:

una zona ingresso con corridoio, soggiorno fienstrato, cucina abitabile con cucinino entrambi finestrati, wc finestrato dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, due camere da letto entrambe finestate.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, quello di riscaldamento del tipo ad elementi radianti in alluminio con generatore di calore a caldaia murale alimentata a gas-metano installata nella cucina e quello idrico per acqua

calda e fredda ed a uso igienico sanitario sono del tipo sottotraccia

Gli infissi interni sono in legno con vetro nel vano cameretta/cucinino, in PVC colore bianco con vetro negli altri ambienti, gli infissi esterni sono costituiti da persiane il legno in scadente stato d'uso

L'ingresso al fabbricato è garantito al piano terra da un portoncino in ferro/alluminio, quello all'appartamento da un portoncino in legno

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1999 al 30/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARBONE Federica	29/03/1999	9964	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/04/2003 al 12/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
MONTALI Roberto	30/04/2003			81526	10196
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	09/05/2003			9909	6135
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Conessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 09/05/2003

Reg. gen. ##9910## - Reg. part. ##2037##

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: ##MONTALI Roberto##

Data: 30/04/2003

N° repertorio: ##81527##

N° raccolta: ##10197##

Note: I dati sono stati ricavati dalla copia della Certificazione Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari, redatta dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto nel \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 20/06/2024 e dalle note rilevate presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Ancona

- **Ipoteca in Rinnovazione Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia a Concessione di Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 23/03/2023

Reg. gen. ##6104## - Reg. part. ##727##

Importo: € 240.000,00

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

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

Capitale: € 120.000,00

Rogante: ##MONTALI Roberto##

Data: 30/04/2023

N° repertorio: ##81527##

N° raccolta: ##10197##

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 20/06/2024

Reg. gen. ##13262## - Reg. part. ##9540##

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio di Ancona si è appurato che l'onere di cancellazione viene determinato così come di seguito precisato : - nella misura dello 0,50% per per ogni Ipoteca Giudiziale più € 35,00 di imposte ed € 59,00 di bollo - nella quota fissa di € 35,00 per ogni Ipoteca Volontaria - nella misura di € 0,00 per ogni Ipoteca Legale - nella quota fissa di € 294,00 per ogni Trascrizione. Gli importi risultanti devono intendersi a carico della parte acquirente.

I dati sono stati rilevati dalla copia della certificazione notarile a firma del del Notaio Dott.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto nel disretto notarile di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed avente sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla V. San Francesco d'Assisi,6##

### **NORMATIVA URBANISTICA**

In data in data 13.09.2024 a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio SUE del comune di Jesi-AN- si è evinto come:

- in data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- domanda per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (pratica chiusa senza seguito dal Comune in quanto la presentazione per il tipo di intervento non era necessaria)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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 non risulta agibile.

In data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune diJesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato dove è situato il bene pignorato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica APE  
Ai fini della vendita del bene oggetto esecuzione lo scrivente ausiliario ha provveduto alla sua redazione  
Classe Energetica F

## 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - ##Via Granita,60##, piano 1  
Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 4 appartamenti sito nel Comune di Jesi-AN- in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il bene,cat. Catastale A3(aBITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) di proprietà di -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si sviluppa progettualmente su un unico piano fuori terra, il piano primo L'unico accesso all'edificio avviene direttamente dalla via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è consentito dalla presenza di un portoncino di ingresso che immette direttamente nell'atrio condominiale e successivamente ad una rampa di scala che conduce ai vari piani dell'immobile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 126, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 94.860,00  
Ai fini di una corretta individuazione del bene da valutarsi e del criterio utilizzato per la determinazione del nr. del lotto da mettersi alla vendita si precisa che la U.I. oggetto di vendita è catastalmente censita come classe A/3  
di civile abitazione,ovvero abitazione di tipo economico  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportati dall'OMI, l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , riferiti al secondo



semestre anno 2023 ,tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento, le caratteristiche della zona di collocazione, del loro stato di conservazione comprendendo anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort ed anche l'attuale contrazione dei prezzi e della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sono stati collocati gli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - ##Via Granita,60##, piano 1	102,00 mq	930,00 €/mq	€ 94.860,00	100,00%	€ 94.860,00
				Valore di stima:	€ 94.860,00

Valore di stima: € 94.860,00

**Valore finale di stima: € 95.000,00**

Ai fini di una corretta individuazione del bene da valutarsi e del criterio utilizzato per la determinazione del nr.dei lotto da mettersi alla vendita si precisa che la U.I. oggetto di vendita è catastalmente censita come classe A/3 di civile abitazione,ovvero abitazione di tipo economico

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato previa ricerca dei valori di mercato riportatidall'OMI, l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio , riferiti al secondo semestre anno 2023 ,tenendo conto anche di variabili come quelle riguardanti la loro ubicazione, la facilità del loro raggiungimento,le caratteristiche della zona di collocazione, del loro stato di conservazione comprendendo anche la qualità delle finiture e la presenza di eventuali confort ed anche l'attuale contrazione dei prezzi e della domanda conseguenza del periodo di crisi economico-finanziaria che influenza le vendite del mercato immobiliare

Lo scrivente ausiliario ritiene che il metodo estimativo da adottare per la determinazione del valore del bene pignorato è quello del confronto in quanto consente di poter determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno sono stati collocati gli immobili

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 20/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Curzi Antonio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLN U.I. Loggrrto di pignoramento (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica U.I. oggetto di pignoramento
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di Abitabilità del 16 Novembre 1956 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale I° accesso Custode Giudiziario AVV. Micaela Dentici - Verbale I° accesso CTU Arch. Antonio Curzi (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale II° accesso CTU Arch. Antonio Curzi (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Agenzia Entrate Banca Dati Quotazioni Immobiliari- II° Semestre 2023 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricevuta invio perizia alle parti



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - ##Via Granita,60##, piano 1  
Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 4 appartamenti sito nel Comune di Jesi-AN- in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Il bene,cat. Catastale A3(aBITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) di proprietà di -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si sviluppa progettualmente su un unico piano fuori terra, il piano primo L'unico accesso all'edificio avviene direttamente dalla via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è consentito dalla presenza di un portoncino di ingresso che immette direttamente nell'atrio condominiale e succesivamente ad una rampa di scala che conduce ai vari piani dell'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 126, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data in data 13.09.2024 a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio SUE del comune di Jesi-AN- si è evinto come: -in data 16 Novembre 1956 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Jesi la Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -domanda per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (pratica chiusa senza seguito dal Comune in quanto la presentazione per il tipo di intervento non era necessaria)

**Prezzo base d'asta: € 95.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - ##Via Granita,60##, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 126, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	102,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene pignorato si trova in un sufficiente stato di conservazione e, in particolare, si è potuto rilevare come -il soffitto e le pareti degli ambienti sono tinteggiati in bianco,i pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura. -sul soffitto del vano della cameretta/cucinino adiacente alla cucina sono presenti in prossimità della finestra tracce di umidità derivanti probabilmente da una infiltrazione d'acqua dalla U.I. del piano superiore, sono altresì evidenti lungo la parete di divisione con la cucina tracce di interventi di ripresa della muratura		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da nr. 4 appartamenti sito nel Comune di Jesi-AN- in **** Omissis **** Il bene,cat. Catastale A3(aBITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) di proprietà di -**** Omissis **** nata in **** Omissis **** e di -**** Omissis **** nato in **** Omissis **** si sviluppa progettualmente su un unico piano fuori terra, il piano primo L'unico accesso all'edificio avviene direttamente dalla via **** Omissis **** ed è consentito dalla presenza di un portoncino di ingresso che immette direttamente nell'atrio condominiale e successivamente ad una rampa di scala che conduce ai vari piani dell'immobile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

