

INGEGNERIA ARCHITETTURA

ASTE GIUDIZIARIE®
Paolo Favalli
Carlo Carletti
Luigi Gentili

ingegnere
ingegnere
architetto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **180/2025**

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA E STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE®

IMMOBILE PIGNORATO COSTITUENTE IL PRESENTE LOTTO 1:

Piena proprietà per la quota di **1/1** di:

- **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22 - Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 sub. 8**, cat. **A/4**, graffata con la particella **1188**, a piano terra.

PROPRIETARIO PIGNORATO:

ASTE GIUDIZIARIE®
....., nata il a e residente a in via
..... n. codice fiscale, per la quota pari a 1/1.

Fabriano, 05.12.2025

ASTE GIUDIZIARIE®

Il c.t.u.
Arch. Luigi Gentili

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili viale G. Zobicco n. 5/A 60044 Fabriano (AN)
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@fiscali.it

ASTE GIUDIZIARIE®
1
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 24.10.2025 per la procedura esecutiva immobiliare n. 180/2025 promossa da CHERRY BANK S.P.A. contro relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il primo tentativo di sopralluogo è stato effettuato il 24.10.2025, ma è andato a vuoto. In data 01.12.2025, invece, è stato possibile accedere agli immobili pignorati, congiuntamente al Custode giudiziario Dott. Leonardo Zappanico che si era precedentemente accordato con la debitrice.

Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (allegato n. 1).

3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda:

3.1) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- a. **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22 - Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 sub. 8**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), graffata con la particella **1188**, piano T, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 116,20 €;

3.2) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- b. **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati foglio 66 particella 96 subalterno 10, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), piani 2-3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 298,25 €.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, evitando comunque un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto due lotti, divisi in base a semplici considerazioni funzionali.

Questa è la composizione dei lotti.

LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** del seguente immobile:

- a. **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22 - Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 sub. 8**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), graffata con la particella **1188**, piano T, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 116,20 €.

LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- b. appartamento in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati foglio 66 particella 96 subalterno 10, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), piani 2-3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 298,25 €.

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.



LOTTO 1

La visura catastale storica dell'unità immobiliare di cui al presente lotto viene allegata con il n. 2, la planimetria catastale con il n. 3 e l'estratto di mappa catastale con il n. 4.
Non presenti in Catasto né elaborato planimetrico né elenco subalterni.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato insiste in un fabbricato posto in linea lungo via Roma, nel quale risultano essere catastalmente presenti cinque appartamenti, compresi i due pignorati nei lotti della presente procedura.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e da un piano a soffitte.

La sottostante descrizione si riferisce ai seguenti beni:

- **appartamento** foglio 66 particella 96 **sub. 8**,
- **particella 1188** graffata.

Appartamento sub. 8.

Il miniappartamento in questione si trova al piano terra. E' composto da ingresso-soggiorno-cucina dal quale si accede sia alla camera prospettante su via Roma, sia al bagno posto sul lato opposto che all'adiacente "micro" corte esclusiva tamponata di poco più di 1 mq. Bagno e micro-corte costituiscono la **particella graffata 1188**, di totali 3 mq catastali. La camera non ha accesso diretto al bagno, che avviene transitando per la zona giorno.

L'altezza delle due stanze è di 2,50 m, quella della corte tamponata è di 2,00 m. Si fa presente che le prescrizioni sulle altezze minime stabilite dal D.M. 05.07.1975 non sono ovviamente applicabili agli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del decreto.

La superficie complessiva è di 35 mq circa al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.).

Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco e vetro camera, pavimenti e rivestimento del bagno sono in ceramica, impianto di riscaldamento affidato unicamente a split non funzionanti (informazione dal proprietario), presente boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione dell'immobile è precario.

6) SEGNALAZIONE DI SITUAZIONI PARTICOLARI.

Si segnala al futuro acquirente l'esistenza, a suo favore e a carico del foglio 66 particella 96 subalterno 10 (Lotto 2 della presente procedura), del *"diritto spettante agli altri condomini di accedere al tetto di copertura del fabbricato passando attraverso la soffitta, quando si renda necessario effettuare interventi straordinari sul tetto o sulle antenne in esso installate, diritto concesso nell'atto di divisione a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi in data 1° marzo 1996, rep. n. 43.961, reg.to a Jesi il 14 marzo 1996 al n. 299 e trascritto in Ancona il 6 marzo 1996 al n. 2823 di reg. part. La signora si impegna, per sé, successori ed aventi causa, a rispettare il suddetto diritto spettante agli altri condomini di passare attraverso la soffitta nei casi sopra menzionati."*

Tale servitù è stata ribadita nell'atto Notaio Carbone Federica di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento di proprietà rep. 51035 del 12.09.2022 (art. 4), trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 13.09.2022 reg. gen. 22561 reg. part. 14894, con il quale la proprietà è ritornata alla signora

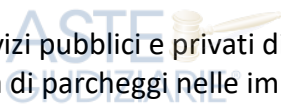


7) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Il fabbricato è ubicato nella città di Jesi, in zona residenziale semicentrale, lungo una delle arterie viarie principali.

Ampia è la varietà di servizi pubblici e privati disponibili a breve distanza.

Limitata è la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.



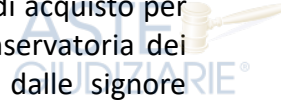
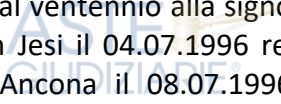
8) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è libera, non occupata.



9) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

L'immobile è pervenuto al ventennio alla signora in virtù di atto di acquisto per Notaio Pane Marcello in Jesi il 04.07.1996 rep. n. 44556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 08.07.1996 reg. gen. 11087 reg. part. 7402, dalle signore (ved. allegato n. 5).



10) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Unep Ufficiale Giudiziario di Ancona il 21.08.2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 18.09.2025 reg. gen. 20319 reg. part. 14299 in favore di Cherry Bank S.p.A. e nei confronti della signora, grava i beni pignorati di cui alla presente procedura.



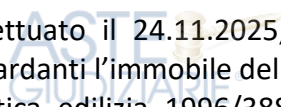
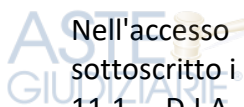
11) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL FABBRICATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

a) Regolarità urbanistica

Nell'accesso agli atti presso il Comune di Jesi, effettuato il 24.11.2025, sono stati forniti al sottoscritto i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile del presente lotto:

11.1 D.I.A. prot. 1996/13220 del 18.07.1996, pratica edilizia 1996/388 - 96059/30, pratica digitale 1996059/30 per *“opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e opere interne”*, consistenti in:

- *“diversa distribuzione degli spazi interni,*
- *modifica del prospetto principale ricavando un finestrone da una finestra esistente non modificandone la larghezza e non intervenendo in alcuna delle parti strutturali”;*



a nome di, con relativa tavola grafica, relazione tecnica, documentazione fotografica e asseverazione del tecnico (ved. allegato n. 6). Questo titolo edilizio si riferisce unicamente al presente Lotto 1.

Si osserva che la modifica prospettica non è stata effettuata: la situazione odierna corrisponde a quello che era indicato come stato di fatto nella tavola grafica di detta D.I.A. E' stata invece realizzata la diversa distribuzione degli spazi interni.

- 11.2 D.I.A. prot. 2001/18955 del 01.06.2001, pratica edilizia 2001/292 - non digitalizzata - archiviata 2003/276 per *“opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo”*, consistenti in rifacimento intonaco e tinteggiatura del fabbricato, sostituzione grondaie, scossaline e pluviali, a nome di, con relativa relazione tecnica, relazione tecnica integrativa, documentazione fotografica e asseverazione del tecnico.

Questo titolo edilizio si riferisce a tutte le unità immobiliari dell'edificio (mappale 96) e quindi anche a quelle sia del presente Lotto 1 che del Lotto 2.

Ma il Comune di Jesi, in data 24.07.2001, diffidò la richiedente ad eseguire i lavori sino al pronunciamento della Commissione Edilizia in merito ai colori e ai materiali comunicati per la nuova finitura delle facciate. In data 26.07.2001 anche l'Ufficio Urbanistica comunale conferma la competenza in merito della Commissione Edilizia. E il giorno successivo la Commissione Edilizia si è espressa in questo modo: *“Non si ritiene autorizzabile il colore proposto. La tinteggiatura dovrà essere indirizzata verso un colore più naturale delle terre. L'intonaco dovrà essere eseguito a base di calce”*. Il 06.08.2001 con prot. 2001/26770 il Comune di Jesi comunicava alla richiedente il parere della Commissione Edilizia, avvertendo che *“la pratica suddetta verrà archiviata qualora codesta Ditta non presenti la documentazione modificata entro sessanta giorni dalla data di notifica della presente”*.

Questa D.I.A. risulta archiviata ai numeri 2003/276.

(Tutta la documentazione citata in questo punto è allegata con il n. 7).

- 11.3 D.I.A. pratica edilizia 2001/612 pratica digitale 2001057/01: è la variante dell'archiviata D.I.A. precedente ma con colori e materiali conformi alle prescrizioni della Commissione Edilizia. La comunicazione inizio lavori è in data 05.11.2001 (l'allegato n. 8 ne riporta la sintesi in documento a firma del Servizio Urbanistica del Comune di Jesi).

Anche questo titolo edilizio si riferisce a tutte le unità immobiliari dell'edificio (mappale 96) e quindi anche a quelle sia del presente Lotto 1 che del Lotto 2.

Si passa ora all'esame della conformità urbanistico-edilizia tra la situazione reale e le autorizzazioni comunali.

Dalla ricerca effettuata dal Comune di Jesi nei propri archivi, non è scaturito altro che l'esistenza dei soli tre documenti appena esposti, uno del 1996 e gli altri del 2001.

Troppo recenti per l'età dell'edificio in questione.

Per individuare un termine di confronto, un caposaldo rispetto al quale stabilire se la situazione di oggi ne è conforme o difforme, non possiamo allora fare altro che rivolgerci al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) che all'art. 9bis dice: *“...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza...”*.

La planimetria catastale più antica che si ottiene dalla consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio è quella allegata con il n. 3, presentata il 12.04.1985.

Ma non vi è alcun dubbio che l'edificio sia stato costruito molto prima di tale data.

Nell'atto Notaio Carbone Federica di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento di proprietà rep. 51035 del 12.09.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 13.09.2022 reg. gen. 22561 reg. part. 14894 (allegato n. 6 del Lotto 2), all'art. 6 il cedente *"precisa che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1934."*

Il sottoscritto non ha motivo di dubitare di tale affermazione, che peraltro appare ragionevolmente condivisibile se si riflette sul fatto che il fabbricato è sorto lungo una delle principali arterie viarie di accesso a Jesi e non lontano dal centro di essa; zona con caratteristiche tali da essere primariamente appetibile nello sviluppo storico dell'edificazione della città.

Accertato e accettato ciò ne consegue che, trovandoci in un'epoca in cui non vi era obbligo di ottenimento di autorizzazioni edilizie per costruire (siamo ancora prima della Legge Urbanistica del 1942), è assolutamente comprensibile l'inesistenza di un titolo edilizio relativo alla costruzione del "nostro" fabbricato.

Assente un'autorizzazione iniziale, il ruolo del termine di paragone lo svolge allora la planimetria catastale del 12.04.1985 e la successiva D.I.A. prot. 1996/13220 del 18.07.1996 che ha riguardato modifiche architettoniche: diversa divisione interna e modifica di una finestra in porta-finestra. La modifica prospettica su via Roma indicata nello stato di progetto, da finestra a porta-finestra, non è stata mai attuata.

Rispetto ad esse si rilevano le seguenti differenze:

- presenza di tamponatura a chiusura del balcone facente parte della corte esclusiva part. 1188.

Conclusione.

La presenza di tale tamponatura è un abuso eliminabile con la demolizione della stessa e con il ripristino della porta-finestra originaria. Non si esamina un'eventuale sanatoria in quanto si è in zona urbanisticamente definita dal P.R.G. come centro storico A3.

b) Conformità con le planimetrie catastali

Tra stato attuale e planimetria catastale vi sono le seguenti differenze:

- presenza di una diversa divisione interna;
- presenza di tamponatura a chiusura del balcone facente parte della corte esclusiva part. 1188.

Conclusione.

Le difformità sono regolarizzabili con una variazione catastale.

12) EPOCA DI COSTRUZIONE

Nell'atto notarile stipulato dal Notaio Carbone Federica tramite il quale la debitrice è divenuta proprietaria del bene di cui all'altro lotto, il n. 2, il cedente ha precisato *"che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1934."*

È poiché i beni di entrambi i lotti insistono nel medesimo fabbricato, tale precisazione riguarda ovviamente anche l'immobile di cui al presente lotto. L'affermazione risulta peraltro ragionevolmente condivisibile se si riflette sul fatto che il fabbricato è sorto lungo una delle principali arterie viarie di accesso alla città di Jesi e non lontano dal centro di essa; zona con caratteristiche tali da essere primariamente appetibile per l'edificazione.

13) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 9 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che è dal 1983 che tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Jesi hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

14) DOTAZIONI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

La porzione di edificio di cui al presente lotto beneficia dell'ingresso comune al piano terra del fabbricato e del vano scala (per l'accesso in emergenza al tetto, di cui si è detto al precedente punto 6).

Constatata l'assenza in Catasto dell'elaborato planimetrico, incertezza permane circa l'utilizzabilità quale comune del mappale 1189. Nella visura catastale del 1189 compare l'etichetta "*Bene comune non censibile*" e, appena più sotto, "*Utilità comune di Foglio: 66 Particella: 96 Sub.: 12*", che sembrerebbe limitarne l'utilizzo a quest'ultimo subalterno; ma ciò è smentito dall'atto notarile dott.ssa Carbone Federica in Jesi del 12.09.2022 rep. n. 51035 (che all'art. 1 riconosce tale corte comune al sub. 10) e dalla planimetria catastale del foglio 66 particella 96 subalterno 10 (Lotto 2 della presente procedura) nella quale la discussa particella 1189 è graficamente rappresentata, sia corte che capanna e, in entrambe, appare la scritta "comune" (rispettivamente "*corte comune*" e "*capanna comune*"). E, se la particella 1189 è comune – oltre al sub. 12 – anche al sub. 10, ci si potrebbe allora chiedere per quale motivo non possa esserlo pure al presente sub. 8, sebbene essa non sia raffigurata nella planimetria catastale di quest'ultimo. L'utilizzo che attualmente viene fatto del mappale 1189 è come comune a **tutte** le unità immobiliari dell'edificio.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice nel verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, e ne ha inviato copia alla Regione.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle informazioni raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

L'unità immobiliare abitativa (trattasi di un A/4 catastale) non è dotata di caldaia né ovviamente di libretto di impianto, per cui è stato inserito un impianto simulato.

La classe energetica risultante dai calcoli è: **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 10).

16) BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (1° semestre 2025) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Jesi, fascia/zona Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST, codice zona C10, microzona 0, forniscono i seguenti valori unitari (allegato n. 11):

- abitazioni di tipo economico (cat. A/3, ma nel nostro caso trattasi di abitazione di tipo popolare A/4): valori variabili da 740 a 1.000 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

17) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per il **LOTTO 1**

costituito da piena e intera quota di proprietà di:

- **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22 - Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 sub. 8**, cat. **A/4**, graffata con la particella **1188**

ritiene di attribuire il valore di

euro 20.000,00.

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

“L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerate, presenza di amianto non segnalata e vizi anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura

immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.”

Si tiene a precisare, infine, che l'accesso agli atti di un Comune per la ricerca della documentazione pertinente volta a verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni costruiti non viene ovviamente effettuata materialmente dal sottoscritto richiedente, bensì da personale della Pubblica Amministrazione, avendo il richiedente la mera possibilità di consultare e acquisire copia dei documenti che gli vengono sottoposti. Ne consegue che il sottoscritto non può assumersi la responsabilità di aver qui prodotto tutti i titoli autorizzativi urbanistico-edilizi inerenti gli immobili della procedura, ma solo quelli reperiti ed esposti dai tecnici comunali.

Fabriano, 05.12.2025

Il c.t.u.
Arch. Luigi Gentili

ALLEGATI :

1. Verbale di sopralluogo redatto del Custode giudiziario
2. Visura catastale storica dell'unità immobiliare del presente lotto
3. Planimetria catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Atto di acquisto per Notaio Pane Marcello in Jesi il 04.07.1996 rep. n. 44556 da a
6. D.I.A. prot. 1996/13220 del 18.07.1996, pratica edilizia 1996/388 - 96059/30, pratica digitale 1996059/30
7. D.I.A. prot. 2001/18955 del 01.06.2001, pratica edilizia 2001/292 - non digitalizzata - archiviata 2003/276
8. D.I.A. pratica edilizia 2001/612 pratica digitale 2001057/01
9. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
10. Attestato di prestazione energetica (a.p.e.) e relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche
11. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze dei fabbricati, riferite alla zona d'interesse
12. Documentazione fotografica
13. Ricevuta della raccomandata di invio copia della perizia al debitore, priva degli allegati.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato.

INGEGNERIA ARCHITETTURA

ASTE GIUDIZIARIE®
Paolo Favalli
Carlo Carletti
Luigi Gentili

ingegnere
ingegnere
architetto

ASTE GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 180/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA E STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

IMMOBILE PIGNORATO COSTITUENTE IL PRESENTE LOTTO 2:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- appartamento in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati foglio 66 particella 96 subalterno 10, cat. A/4, a piano secondo.

PROPRIETARIO PIGNORATO:

....., nata il a e residente a in via n. codice fiscale, per la quota pari a 1/1.

Fabriano, 05.12.2025

Il c.t.u.
Arch. Luigi Gentili

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili viale G. Zobicco n. 5/A 60044 Fabriano (AN)
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@fiscali.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 24.10.2025 per la procedura esecutiva immobiliare n. 180/2025 promossa da CHERRY BANK S.P.A. contro relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il primo tentativo di sopralluogo è stato effettuato il 24.10.2025, ma è andato a vuoto. In data 01.12.2025, invece, è stato possibile accedere agli immobili pignorati, congiuntamente al Custode giudiziario Dott. Leonardo Zappanico che si era precedentemente accordato con la debitrice.

Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (allegato n. 1).

3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda:

3.1) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- a. appartamento in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22 - Catasto Fabbricati foglio 66 particella 96 sub. 8, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), graffata con la particella 1188, piano T, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 116,20 €;

3.2) diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** del seguente immobile:

- b. **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 subalterno 10**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), piani 2-3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 298,25 €.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, evitando comunque un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto due lotti, divisi in base a semplici considerazioni funzionali.

Questa è la composizione dei lotti.

LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- a. appartamento in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22 - Catasto Fabbricati foglio 66 particella 96 sub. 8, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), graffata con la particella 1188, piano T, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 116,20 €.

LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** del seguente immobile:

- b. **appartamento** in Comune di Jesi (AN) via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 subalterno 10**, cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare), piani 2-3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 97 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 298,25 €.

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.



LOTTO 2

La visura catastale storica dell'unità immobiliare di cui al presente lotto viene allegata con il n. 2, la planimetria catastale con il n. 3 e l'estratto di mappa catastale con il n. 4.
Non presenti in Catasto né elaborato planimetrico né elenco subalterni.

5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato insiste in un fabbricato posto in linea lungo via Roma, nel quale risultano essere catastalmente presenti cinque appartamenti, compresi i due pignorati nei lotti della presente procedura.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e da un piano a soffitte.

La sottostante descrizione si riferisce al seguente bene:

- **appartamento** in Comune di **Jesi (AN)** via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 subalterno 10**, cat. **A/4**.

L'appartamento in questione si trova al piano secondo, con soffitta al piano superiore e accessori comuni al piano terra. E' strutturato in modo da poter essere utilizzabile come due unità abitative separate o, se si vuole, connesse dal pianerottolo che, però, ha natura condominiale, seppur al di fuori dei percorsi condominiali trovandosi all'ultimo piano. E' composto da: due *open space* speculari destinati a ingresso-soggiorno-cucina, due bagni anch'essi speculari e non dotati di antibagno, due camere pressoché simmetriche delle quali una comunicante con un ripostiglio.

Le due unità abitative ora descritte, facenti parti di un'unica unità immobiliare (sub. 10), vengono effettivamente utilizzate in modalità separata: una, la più piccola costituita da due stanze e un bagno, è abitata dalla proprietaria; l'altra, composta da un ripostiglio in più rispetto alla prima, è affittata come indicato al successivo punto 8. Per comodità di descrizione, chiederemo "porzione A" la prima e "porzione B" la seconda.

La superficie complessiva dell'appartamento è di circa 86 mq al lordo dei muri esterni e interni (come da metodologia di valutazione dell'O.M.I.).

La soffitta è una stretta striscia di circa 17 mq lordi; è accessibile tramite una botola sita in corrispondenza del pianerottolo condominiale.

Porzione A.

L'altezza dei due locali varia da un minimo di 2,84 m ad un massimo di 4,10 m secondo la pendenza delle falde del tetto in legno e pianelle, il cui intradosso è a vista.

Le finestre sono in alluminio color bianco e vetro camera con persiane in alluminio, i pavimenti e il rivestimento del bagno sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo (unico per le due unità abitative del sub. 10) con caldaia alimentata a metano sita nella porzione B e con elementi radianti in ghisa.

Porzione B.

L'altezza dei locali ingresso-cucina e camera è di 2,65/2,66 m sotto il controsoffitto; tale misura è inferiore al valore minimo di 2,70 m (2,40 per bagni e ripostigli) stabilito dal D.M. 05.07.1975, ma comunque accettabile in quanto rientrante nel 2% di tolleranza accettato dall'articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) come introdotto dal decreto "Semplificazioni" (DL 76/2020, convertito in legge 120/2020) relativamente alle difformità minori. E inoltre, per edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del citato decreto, le prescrizioni sulle altezze minime non sono ovviamente applicabili.

Le finestre sono in alluminio color bianco e vetro camera con persiane in alluminio, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo (unico per le due unità abitative del sub. 10) con caldaia alimentata a metano sita in questa porzione B e con elementi radianti in ghisa.

Accessori comuni al piano terra, particella 1189.

Si rimanda al successivo punto 14.

Lo stato di conservazione dell'immobile è modesto.

6) SEGNALAZIONE DI SITUAZIONI PARTICOLARI.

Va segnalata al futuro acquirente l'esistenza, a carico dei beni del presente lotto, del *"diritto spettante agli altri condomini di accedere al tetto di copertura del fabbricato passando attraverso la soffitta, quando si renda necessario effettuare interventi straordinari sul tetto o sulle antenne in esso installate, diritto concesso nell'atto di divisione a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi in data 1° marzo 1996, rep. n. 43.961, reg.to a Jesi il 14 marzo 1996 al n. 299 e trascritto in Ancona il 6 marzo 1996 al n. 2823 di reg. part. La signora si impegna, per sé, successori ed aventi causa, a rispettare il suddetto diritto spettante agli altri condomini di passare attraverso la soffitta nei casi sopra menzionati."*

Tale servitù è stata ripetuta nell'atto Notaio Carbone Federica di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento di proprietà rep. 51035 del 12.09.2022 (allegato n. 6, art. 4) con il quale la proprietà è ritornata alla signora

Altra osservazione è che l'atto notarile di provenienza del bene, indicato al successivo punto 9 (allegato n. 6), all'art. 1 riconosce all'immobile qui descritto il diritto all'accessorio comune particella 1189. Ma la visura catastale del mappale 1189 riporta la dicitura: *"Utilità comune di Sez. urbana: Foglio 66 Particella 96 Sub. 12"*, dicitura incompleta in quanto priva dell'indicazione anche del sub. 10. Tale omissione viene compensata nella visura catastale del sub. 10 nella quale, alla voce *"Annotazioni"*, è correttamente indicato *"a.c. (cioè accessorio comune) 1189"*.

7) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Il fabbricato è ubicato nella città di Jesi, in zona residenziale semicentrale, lungo una delle arterie viarie principali.

Ampia è la varietà di servizi pubblici e privati disponibili a breve distanza.

Limitata è la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

8) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è occupata, sebbene in maniera singolare. Difatti due stanze e un bagno sono occupati dalla proprietaria, che vi abita, mentre la parte restante è occupata dall'affittuario con contratto di locazione del 21.06.2024 acquisito al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo 21062114583557436, codice identificativo del contratto TQK24T00216000II (ved. allegato n. 5).

9) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

- L'immobile è pervenuto alla signora in virtù di prestazione con trasferimento di diritti per atto Notaio dott.ssa Carbone Federica in Jesi del 12.09.2022 rep. n. 51035, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 13.09.2022 reg. gen. 22561 reg. part. 14894 dal signor (ved. allegato n. 6).
- Al predetto signor il bene era pervenuto in virtù di prestazione con trasferimento di diritti per atto Notaio dott.ssa Carbone Federica in Jesi del 18.03.2013 rep. n. 47972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 22.10.2013 reg. gen. 16518 reg. part. 11187 dalla signora (ved. allegato n. 7).
- Alla signora l'immobile era pervenuto, al ventennio, con atto di acquisto per Notaio dott.ssa De Angelis Maria Luisa in Jesi del 22.01.1998 rep. n. 45419, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 29.01.1998 reg. gen. 1270 reg. part. 872 dalla signora (ved. allegato n. 8).

10) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Verbale di pignoramento immobiliare notificato da Unep Ufficiale Giudiziario di Ancona il 21.08.2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 18.09.2025 reg. gen. 20319 reg. part. 14299 in favore di Cherry Bank S.p.A. e nei confronti della signora, grava i beni pignorati di cui alla presente procedura.

11) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL FABBRICATO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LA PLANIMETRIA CATASTALE

a) Regolarità urbanistica

Nell'accesso agli atti presso il Comune di Jesi, effettuato il 24.11.2025, sono stati forniti al sottoscritto i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile del presente lotto:

- 11.1 D.I.A. prot. 2001/18955 del 01.06.2001, pratica edilizia 2001/292 - non digitalizzata - archiviata 2003/276 per *"opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo"*, consistenti in rifacimento intonaco e tinteggiatura del fabbricato, sostituzione grondaie, scossaline e pluviali, a nome di, con relativa relazione tecnica, relazione tecnica integrativa, documentazione fotografica e asseverazione del tecnico.

Questo titolo edilizio si riferisce a tutte le unità immobiliari dell'edificio (mappale 96) e quindi anche a quelle sia del presente Lotto 2 che del Lotto 1.

Ma il Comune di Jesi, in data 24.07.2001, diffidò la richiedente ad eseguire i lavori sino al pronunciamento della Commissione Edilizia in merito ai colori e ai materiali comunicati per la nuova finitura delle facciate. In data 26.07.2001 anche l'Ufficio Urbanistica comunale conferma la competenza in merito della Commissione Edilizia. E il giorno successivo la Commissione Edilizia si è espressa in questo modo: *"Non si ritiene autorizzabile il colore proposto. La tinteggiatura dovrà essere indirizzata verso un colore più naturale delle terre. L'intonaco dovrà essere eseguito a base di calce"*. Il 06.08.2001 con prot. 2001/26770 il Comune di Jesi comunicava alla richiedente il parere della Commissione Edilizia,

avvertendo che *“la pratica suddetta verrà archiviata qualora codesta Ditta non presenti la documentazione modificata entro sessanta giorni dalla data di notifica della presente”*.

Questa D.I.A. risulta effettivamente archiviata ai numeri 2003/276.

(Tutta la documentazione citata in questo punto è allegata con il n. 9).

11.2 D.I.A. pratica edilizia 2001/612 pratica digitale 2001057/01: è la variante dell'archiviata D.I.A. precedente ma con colori e materiali conformi alle prescrizioni della Commissione Edilizia. Con comunicazione inizio lavori in data 05.11.2001 (l'allegato n. 10 ne riporta la sintesi in documento a firma del Servizio Urbanistica del Comune di Jesi).

Anche questo titolo edilizio si riferisce a tutte le unità immobiliari dell'edificio (mappale 96) e quindi anche a quelle sia del presente Lotto 2 che del Lotto 1.

Si passa ora all'esame della conformità urbanistico-edilizia tra la situazione reale e le autorizzazioni comunali.

Dalla ricerca effettuata dal Comune di Jesi nei propri archivi, non è scaturito altro che l'esistenza dei soli due documenti appena esposti, entrambi datati 2001.

Troppo recenti per l'età dell'edificio in questione.

Per individuare un termine di confronto, un caposaldo rispetto al quale stabilire se la situazione di oggi ne è conforme o difforme, non possiamo allora fare altro che rivolgerci al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) che all'art. 9bis dice: *“...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro **atto, pubblico o privato**, di cui sia dimostrata la provenienza...”*.

La planimetria catastale più antica che si ottiene dalla consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio è quella allegata con il n. 3, presentata il 12.04.1985.

Ma non vi è alcun dubbio che l'edificio sia stato costruito molto prima di tale data.

Nell'**atto** Notaio Carbone Federica di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento di proprietà rep. 51035 del 12.09.2022 (allegato n. 6, art. 6) il cedente *“precisa che **il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1934.**”*

Il sottoscritto non ha motivo di dubitare di tale affermazione, che peraltro appare ragionevolmente condivisibile se si riflette sul fatto che il fabbricato è sorto lungo una delle principali arterie viarie di accesso a Jesi e non lontano dal centro di essa; zona con caratteristiche tali da essere primariamente appetibile nello sviluppo storico dell'edificazione della città.

Accertato e accettato ciò ne consegue che, trovandoci in un'epoca in cui non vi era obbligo di ottenimento di autorizzazioni edilizie per costruire (siamo ancora prima della Legge Urbanistica del 1942), è assolutamente comprensibile l'inesistenza di un titolo edilizio relativo alla costruzione del “nostro” fabbricato.

Assente un'autorizzazione iniziale, il ruolo del termine di paragone lo svolge allora solo la planimetria catastale del 12.04.1985 (le due successive D.I.A. del 2001 non hanno coinvolto aspetti architettonici, ma solo finiture).

Rispetto ad essa si rilevano le seguenti differenze:

- presenza di un parziale divisorio nella cucina della porzione affittata;
- presenza di una finestra nel ripostiglio della porzione affittata.

Conclusione.

La presenza di un parziale divisorio nella cucina della porzione affittata è un abuso facilmente eliminabile con la demolizione dello stesso o con la sanatoria prevista per opere interne non strutturali.

Per quanto riguarda la finestra nel ripostiglio della porzione affittata, che non è graficamente riportata nella planimetria catastale del 1985, il sottoscritto nutre dubbi sul fatto che sia stata realizzata in tempi successivi alla costruzione dell'edificio. Ciò sia per la morfologia di quella che era (ed è) la facciata principale dell'edificio, nella quale si teneva ad osservare una linearità verticale delle aperture, con le finestre che rispettavano la scansione delle porte del piano terra, sia anche per l'identica distribuzione delle aperture del fabbricato accanto di circa pari larghezza (che al piano secondo presenta 3 finestre, esattamente come il "nostro" se si considera la finestra incriminata). Il sottoscritto, in definitiva, è più propenso a sospettare un errore di omissione della presenza della finestra nella stesura della planimetria catastale piuttosto che una creazione della stessa dopo il 1985. Per dimostrare che il sottoscritto abbia ragione basterebbe reperire una foto del fabbricato antecedente al 12.04.1985 con la presenza di tre finestre anziché due all'ultimo piano del prospetto su via Roma.

In mancanza di tale prova, qualora la finestra venga riconosciuta come difformità urbanistica perpretata dal 1985 in poi, ciò comporterebbe la necessità di richiedere una sanatoria edilizia con l'aggravante dell'intervento su struttura portante effettuato dopo l'entrata in vigore della normativa antisismica per il Comune di Jesi (1983), cui deriva automatica denuncia penale alla Procura della Repubblica, con la conseguente procedura legale e tecnica.

b) Conformità con le planimetrie catastali

Tra stato attuale e planimetria catastale vi sono le stesse differenze rilevate al punto a) precedente:

- presenza di un parziale divisorio nella cucina della porzione affittata;
- presenza di una finestra nel ripostiglio della porzione affittata.

Conclusione.

Le difformità sono regolarizzabili con una variazione catastale.

12) EPOCA DI COSTRUZIONE

Nell'atto Notaio Carbone Federica di prestazione in luogo di adempimento con trasferimento di proprietà rep. 51035 del 12.09.2022 (allegato n. 6, art. 6) il cedente "*precisa che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1934.*"

E l'affermazione non appare irragionevole.

13) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n. 11 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che è dal 1983 che tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Jesi hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

14) DOTAZIONI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

La porzione di edificio di cui al presente lotto beneficia dell'ingresso comune al piano terra del fabbricato nonché del porticato comune e del vano scala.

Beneficia inoltre - come asserito all'art. 1 dell'atto notarile dott.ssa Carbone Federica in Jesi del 12.09.2022 rep. n. 51035 di provenienza del bene (precedente punto 9 e allegato 6) - della corte rappresentata dal mappale 1189, bene comune non censibile, con soprastante "capanna comune", la superficie complessiva delle quali è pari a 111 mq catastali (circa 19 mq la capanna, circa 92 mq la corte scoperta). E' però opportuno segnalare che l'utilizzo che attualmente viene fatto del mappale 1189 è come comune a **tutte** le unità immobiliari dell'edificio.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice nel verbale di giuramento, ha provveduto a redigere l'a.p.e. stesso, e ne ha inviato copia alla Regione.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle informazioni raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

La proprietaria ha esposto al sottoscritto il libretto di impianto dell'unità immobiliare in questione. La classe energetica risultante dai calcoli è: **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 12).

16) BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (1° semestre 2025) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Jesi, fascia/zona Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST, codice zona C10, microzona 0, forniscono i seguenti valori unitari (allegato n. 13):

- abitazioni di tipo economico (cat. A/3, ma nel nostro caso trattasi di abitazione di tipo popolare A/4): valori variabili da 740 a 1.000 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

17) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

delle Entrate, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per il **LOTTO 2**

costituito da piena e intera quota di proprietà di:

- **appartamento** in Comune di **Jesi (AN)** via Roma n. 22, censito al Catasto Fabbricati **foglio 66 particella 96 subalterno 10**, cat. **A/4**

ritiene di attribuire il valore di

euro 70.000,00.

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerate, presenza di amianto non segnalata e vizi anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Si tiene a precisare, infine, che l'accesso agli atti di un Comune per la ricerca della documentazione pertinente volta a verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni costruiti non viene ovviamente effettuata materialmente dal sottoscritto richiedente, bensì da personale della Pubblica Amministrazione, avendo il richiedente la mera possibilità di consultare e acquisire copia dei documenti che gli vengono sottoposti. Ne consegue che il sottoscritto non può assumersi la responsabilità di aver qui prodotto tutti i titoli autorizzativi urbanistico-edilizi inerenti gli immobili della procedura, ma solo quelli reperiti ed espostigli dai tecnici comunali.

Fabriano, 05.12.2025

Il c.t.u.
Arch. Luigi Gentili

ALLEGATI :

1. Verbale di sopralluogo redatto del Custode giudiziario
2. Visura catastale storica dell'unità immobiliare del presente lotto
3. Planimetria catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Contratto di locazione
6. Prestazione con trasferimento di diritti per atto Notaio dott.ssa Carbone Federica in Jesi del 12.09.2022 rep. n. 51035 da a
7. Prestazione con trasferimento di diritti per atto Notaio dott.ssa Carbone Federica in Jesi del 18.03.2013 rep. n. 47972 da a
8. Atto di acquisto Notaio dott.ssa De Angelis Maria Luisa in Jesi del 22.01.1998 rep. n. 45419 da a
9. D.I.A. prot. 2001/18955 del 01.06.2001, pratica edilizia 2001/292 - non digitalizzata - archiviata 2003/276
10. D.I.A. pratica edilizia 2001/612 pratica digitale 2001057/01
11. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
12. Attestato di prestazione energetica (a.p.e.) e relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche
13. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze dei fabbricati, riferite alla zona d'interesse
14. Documentazione fotografica
15. Ricevuta della raccomandata di invio copia della perizia al debitore, priva degli allegati.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato.