

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manarini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 30/10/2025, il sottoscritto Ing. Manarini Paolo, con studio in Fraz. Varano, 130 - 60131 - Ancona (AN), email paolo.manarini@gmail.com, PEC paolo.manarini@ingpec.eu, Tel. 071 2866231, Fax 071 2866231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n. 95 (Coord. Geografiche: 43.487899 13.222933)

DESCRIZIONE



Il bene è costituito da due aree con diversa caratterizzazione funzionale e proprietaria.

La prima, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed un altro pedonale, si trova all'interno di una recinzione ed è costituita da una parte destinata a strada, che consente l'unico accesso ad una abitazione, e l'altra a prato, intera proprietà dell'esecutato. La recinzione è realizzata con un cordolo in cemento armato di circa 30 cm fuori terra ed una rete plastificata posta su paletti in ferro; i due cancelli sono in ferro battuto e quello pedonale è coperto con un tetto a struttura in legno e manto in coppi. I due cancelli sono retti da colonne rivestite in pietra arenaria a destra dei quali la recinzione, su questo lato, continua con un muretto in mattoni faccia vista alto circa 80 cm con sopra una recinzione in ferro

La seconda si trova all'esterno della recinzione davanti ai cancelli, ha forma trapezia, è costituita essenzialmente da strada di accesso a tutto il nucleo abitativo composto da 3 unità ed è proprietà pro quota dell'esecutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n. 95



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 risulta completa.

Il deposito è stato eseguito nei termini ed è presente agli atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del Notaio Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) redatta in data 09.04.2025, oltre all'estratto di mappa catastale.

Il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione prende atto della citata relazione notarile che si ritiene esaustiva e completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esecutato è proprietario:

- per la quota di 1/1 dell'area urbana censita al FG 95, part.281 sub 21, mq 602
- per la quota di 2/5 dell'area urbana censita al Fg.95, part.281 sub 19, mq 94.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI

Il Mappale 21 confina a NORD- OVEST con Proprietà Trionfi Honorati Antonio (TRNNNTN68P22H5010), ad EST con proprietà Piersantelli Sonia +1 PRSSNO75M63E388T; il Mappale 19 confina a NORD, OVEST ed EST con Proprietà Trionfi Honorati Antonio (TRNNNTN68P22H5010), a SUD con proprietà Piersantelli Sonia PRSSNO75M63E388T + 1 e con proprietà AREA INTERNI cf 022200770424.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile + Strada	602,00 mq	602,00 mq	1	602,00 mq	0,00 m	
Strada	94,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				696,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2005 al 08/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 19 Categoria F1 Superficie catastale 94 mq
Dal 08/03/2005 al 24/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 19 Categoria F1 Superficie catastale 94 mq
Dal 24/06/2005 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 19 Categoria F1 Superficie catastale 94 mq
Dal 20/03/2008 al 16/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 19 Categoria F1 Superficie catastale 94 mq
Dal 11/02/2013 al 16/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 602 Superficie catastale 602 mq
Dal 16/07/2014 al 30/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 19 Categoria F1 Superficie catastale 94 mq
Dal 16/07/2014 al 30/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 281, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 602 Superficie catastale 602 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	95	281	21		F1			602 mq				
	95	281	19		F1			94 mq				

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

PRECISAZIONI

Il bene è costituito da due aree: la n. 1, Fg 95 part. 281 sub 21 Area urbana F1 proprietà 1/1 dell'esecutato, la n.2 Fg 95 part. 281 sub 19 Area urbana F1 proprietà 2/5 dell'esecutato.

PATTI

non sono stati trovati patti.

STATO CONSERVATIVO

L'area individuata catastalmente Fg 95 part. 281 sub 21 intera proprietà dell'esecutato, è accessibile attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, entrambi in ferro battuto, si trova all'interno di una recinzione ed è costituita da una parte destinata a strada che consente l'unico accesso ad una abitazione e da un'altra parte destinata a prato. La strada è imbrecciata e in condizioni mediocri; l'area a prato è abbandonata e vi è ubicato un serbatoio del gas interrato che alimenta il riscaldamento della abitazione individuata catastalmente sul fg 95 part 281 sub 21; i due cancelli, di cui uno dotato di copertura, sono sostenuti da colonne che unitamente alle murature e balaustra che formano la recinzione su tale lato, sono in buone condizioni. La restante recinzione su cordolo in c.a. e rete metallica è anch'essa in buone condizioni.

L'area individuata catastalmente al Fg 95 part. 281 sub 19, si trova all'esterno della recinzione davanti al cancello, ha forma trapezia, è un frustolo stradale e consente l'accesso a tutto il nucleo abitativo composto da 3 unità ed è proprietà pro quota (2/5) dell'esecutato; il fondo di questo frustolo è imbrecciato ed in condizioni mediocri.

PARTI COMUNI

Il bene non ha parti in comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area individuata catastalmente sul fg 95 part 281 sub 21 vi è ubicato un serbatoio del gas interrato che alimenta il riscaldamento della abitazione censita al Fg 95 part.281 Sub 3-6-7-8 acquistata mediante ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2022 - Registro Particolare 20790 Registro Generale 31322 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1820 del 03/11/2022.

Sull'atto di trasferimento a pag. 2 si riporta che viene trasferita l'intera proprietà, "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze , accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ..."

Sulla stessa area è ubicata l'unica strada di accesso all'abitazione acquistata con l'Atto di trasferimento sopra citato.

Si ritiene pertanto che per la presenza del serbatoio del gas esiste una servitù di fatto passiva a favore dell'immobile fg 95 part. 281 Sub 3-6-7-8, nata automaticamente anche senza un atto scritto, in quanto i due fondi in passato erano dello stesso proprietario che ha realizzato il serbatoio e l'impianto di collegamento e tale opera è ora destinata al servizio di un fondo rispetto all'altro.

Si ritiene anche che la strada ubicata sul fg 95 part. 281 sub 21 essendo esclusivamente a servizio della abitazione fg 95 part. 281 Sub 3-6-7-8 costituisca una servitù passiva da destinazione del padre di famiglia, in quanto i due fondi in passato erano dello stesso proprietario.

L'area individuata catastalmente sul Fg 95 part. 281 sub 19 è in multiproprietà per 6/10 di parte dei residenti nel nucleo residenziale e per 4/10 dell'esecutato; tale area si trova davanti ai cancelli che danno accesso a tutto il nucleo residenziale censito al FG 95 part. 281 e quindi anche alla abitazione censita sul fg 95 part. 281 Sub 3-6-7-8, non ricompresa però nella multiproprietà dell'area e quindi di fatto interclusa; si ritiene pertanto che su tale area sussista di fatto una servitù di passaggio a favore della proprietà interclusa, nata automaticamente anche senza un atto scritto, da destinazione del padre di famiglia in quanto i due fondi in passato erano dello stesso proprietario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le due aree individuate catastalmente sul Fg 95 Part. 281 sub 21 e sub 19 sono in un mediocre stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1976 al 16/07/2014	**** Omissis ****	compravendita parte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Furio Lupini di Jesi	21/06/1976	95057	9704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Ancona	25/07/1976	7245	5197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Jesi	02/07/1976	1034	173
Dal 02/12/1986 al 30/12/2025	**** Omissis ****	compravendita parte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Furio Lupini di Jesi	02/12/1986	154985	14520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	12/12/1986	18735	12304
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Jesi					
Dal 15/12/2003 al 30/12/2025	**** Omissis ****	compravendita parte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Luisa De Angelis di Jesi	15/12/2003	57444	15610
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	18/12/2003	27256	16856
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Jesi	17/12/2003	914 serie1T			
Dal 16/07/2014 al 30/12/2025	**** Omissis ****	compravendita intera proprietà Fg 95 Part. 281 sub 21			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Barbara di Cupramontana	16/07/2014	1155	805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	18/07/2014	11588	8662
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/07/2014 al 30/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita 2/5 piena proprietà Fg 95 part. 281 sub 19			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federici Barbara di	16/07/2014	1155	805

	Cupramontana			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate Ancona	18/07/2014	11588	8662
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pesaro-Urbino il 22/12/2014
Reg. gen. 20138 - Reg. part. 3092
Quota: 1/1
Importo: € 61.466,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Anna Fonda Pesaro
Data: 19/12/2014
N° repertorio: 146
N° raccolta: 117

Trascrizioni

- **Successione**
Trascritto a Jesi il 10/06/2014
Reg. gen. 9141 - Reg. part. 6840
Formalità a carico della procedura

- **compravendita**

Trascritto a Jesi il 18/07/2014
Reg. gen. 11588 - Reg. part. 8662
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Ufficio Provinciale Ancona il 09/04/2025
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Relativamente alla unità negoziale n. 1 Fg 95 part. 281 sub 21 Area urbana F1 proprietà 1/1.
Relativamente alla unità negoziale n. 1 Fg 95 part. 281 sub 19 Area urbana F1 proprietà 2/5

Relativamente alla unità negoziale n. 1 Fg 95 part. 281 sub 21 Area urbana F1 proprietà 1/1.

Relativamente alla unità negoziale n. 1 Fg 95 part. 281 sub 19 Area urbana F1 proprietà 2/5

NORMATIVA URBANISTICA

Le aree individuate catastalmente al FG 95 part. 281 sub 21 e sub 19 sono destinate dal PRG del Comune di Jesi a zona agricola così come previsto dalle NTA art.39 e 40.

L'Art. 40 – Aree agricole TR1, recita:

- 1.Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale.
- 2.Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

In sostanza su tali aree non è prevista alcuna possibilità edificatoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile essendo una area scoperta non è soggetto ad APE, non ha impianto termico ed idrico e non ha il certificato di conformità dell'impianto di suoneria ed del videocitofono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n. 95

Il bene è costituito da due aree con diversa caratterizzazione funzionale e proprietaria. La prima, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed un altro pedonale, si trova all'interno di una recinzione ed è costituita da una parte destinata a strada, che consente l'unico accesso ad una abitazione, e l'altra a prato, intera proprietà dell'esecutato. La recinzione è realizzata con un cordolo in cemento armato di circa 30 cm fuori terra ed una rete plastificata posta su paletti in ferro; i due cancelli sono in ferro battuto e quello pedonale è coperto con un tetto con struttura in legno e manto in coppi. I due cancelli sono retti da colonne rivestite in pietra arenaria a destra dei quali la recinzione, su questo lato, continua con un muretto in mattoni faccia vista alto circa 80 cm con sopra una recinzione in ferro. La seconda si trova all'esterno della recinzione davanti ai cancelli, ha forma trapezia, è costituita essenzialmente da strada di accesso a tutto il nucleo abitativo composto da 3 unità ed è proprietà pro quota dell'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 281, Sub. 21, Categoria F1 - Fg. 95, Part. 281, Sub. 19, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/5)

Valore di stima del bene: € 7.063,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, morfologia dell'area, regolarità geometrica della forma, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una 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 correzioni e adeguamenti della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della presente stima.

Occorre suddividere l'analisi in relazione allo stato dei luoghi e al loro uso.

L'area individuata dal Fg 95 part. 281 sub 21 ha due servitù passive rispetto al fondo dominante censito al Fg 95 part. 281 sub 3-6-7-8: la prima per la esistenza di un serbatoio del gas alimentante la centrale termica necessaria per il riscaldamento e la seconda per la esistenza di una strada imbrecciata serventi entrambi esclusivamente il fondo dominante. Per determinare il valore di tale area si è tenuto conto che i cortili di immobili residenziali hanno valori pari al 10% del valore dell'immobile ed in questo caso consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari - I semestre 2025- fonte Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si rileva che il valore al metro quadro delle abitazioni civili della zona, vendute con destinazione residenziale, con stato conservativo normale, riporta un valore di 495 €/mq idoneo per gli immobili presenti in loco; essendo quotazioni riferite al 2°

semestre 2020 è da ritenere che le stesse non abbiano avuto variazioni essendo il mercato in una fase stabile. Pertanto il valore dell'area può essere assunto pari a $495 \text{ €/mq} \times 1/10 = 4.95 \text{ €/mq}$. Da una analisi dei valori di compravendita dei terreni agricoli della zona si deduce un valore di 3.85 €/mq . Dalle tabelle della Agenzia delle Entrate - Provincia di Ancona Regione Agraria 5- Anno 2025, il valore per il Prato è di 1.0511 €/mq . Mediando questi valori si può assumere per questa area il valore di 3.28 €/mq .

A tale valore per unità di superficie vanno sottratti i pesi delle servitù che vi gravano e che possono essere quantificati in 2.4 €/mq

Le opere edili presenti, due cancelli, recinzioni ed impianto citofonico sono valutabili a corpo in 6.500 €/mq .

Il valore di tale area diviene pertanto $(3.28 \text{ €/mq} - 2.4 \text{ €/mq}) \times 602 \text{ mq} = 530 \text{ €}$

Sommando le opere edili presenti il valore commerciale di questa area può essere assunto pari a: $530 \text{ €} + 6500 \text{ €} = 7.030 \text{ €}$

L'area individuata dal Fg 95 part. 281 sub 19 di proprietà dell'esecutato per la quota di $2/5$ ha le stesse caratteristiche della precedente e per la stessa può essere adottato lo stesso valore di mercato pari a 3.28 €/mq ma anche su questa grava una servitù di passaggio da parte degli altri proprietari degli immobili costituenti il nucleo abitativo per la quale può essere adottato lo stesso valore in detrazione di 2.4 €/mq .

Il valore dell'area per i $2/5$ di proprietà dell'esecutato diviene pertanto pari a $(3.28 \text{ €/mq} - 2.4 \text{ €/mq}) \times 94 \text{ mq} \times 2/5 = 33 \text{ €}$

Sommando i valori delle due aree con annessi e connessi il valore stimato per il bene è: 7063 € (settemilazero sessantatre euro) dal quale si può dedurre un valore per unità di superficie del bene di $10,148 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Jesi (AN) - Via Piandelmedico n. 95	696,00 mq	10,15 €/mq	€ 7.063,01		
				Valore di stima:	€ 7.063,00

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 05/01/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - spese
- ✓ Altri allegati - verbale operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - onorario

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n. 95

Il bene è costituito da due aree con diversa caratterizzazione funzionale e proprietaria. La prima, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed un altro pedonale, si trova all'interno di una recinzione ed è costituita da una parte destinata a strada, che consente l'unico accesso ad una abitazione, e l'altra a prato, intera proprietà dell'esecutato. La recinzione è realizzata con un cordolo in cemento armato di circa 30 cm fuori terra ed una rete plastificata posta su paletti in ferro; i due cancelli sono in ferro battuto e quello pedonale è coperto con un tetto con struttura in legno e manto in coppi. I due cancelli sono retti da colonne rivestite in pietra arenaria a destra dei quali la recinzione, su questo lato, continua con un muretto in mattoni faccia vista alto circa 80 cm con sopra una recinzione in ferro. La seconda si trova all'esterno della recinzione davanti ai cancelli, ha forma trapezia, è costituita essenzialmente da strada di accesso a tutto il nucleo abitativo composto da 3 unità ed è proprietà pro quota dell'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 281, Sub. 21, Categoria F1 - Fg. 95, Part. 281, Sub. 19, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/5)

Destinazione urbanistica: Le aree individuate catastalmente al FG 95 part. 281 sub 21 e sub 19 sono destinate dal PRG del Comune di Jesi a zona agricola così come previsto dalle NTA art.39 e 40. L'Art. 40 - Aree agricole TR1, recita: 1.Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale. 2.Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39. In sostanza su tali aree non è prevista alcuna possibilità edificatoria.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Piandelmedico n. 95		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/5
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 281, Sub. 21, Categoria F1 - Fg. 95, Part. 281, Sub. 19, Categoria F1	Superficie	696,00 mq
Stato conservativo:	L'area individuata catastalmente Fg 95 part. 281 sub 21 intera proprietà dell'esecutato, è accessibile attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, entrambi in ferro battuto, si trova all'interno di una recinzione ed è costituita da una parte destinata a strada che consente l'unico accesso ad una abitazione e da un'altra parte destinata a prato. La strada è imbrecciata e in condizioni mediocri; l'area a prato è abbandonata e vi è ubicato un serbatoio del gas interrato che alimenta il riscaldamento della abitazione individuata catastalmente sul fg 95 part 281 sub 21; i due cancelli, di cui uno dotato di copertura, sono sostenuti da colonne che unitamente alle murature e balastra che formano la recinzione su tale lato, sono in buone condizioni. La restante recinzione su cordolo in c.a. e rete metallica è anch'essa in buone condizioni. L'area individuata catastalmente al Fg 95 part. 281 sub 19, si trova all'esterno della recinzione davanti al cancello, ha forma trapezia, è un frustolo stradale e consente l'accesso a tutto il nucleo abitativo composto da 3 unità ed è proprietà pro quota (2/5) dell'esecutato; il fondo di questo frustolo è imbrecciato ed in condizioni mediocri.		
Descrizione:	Il bene è costituito da due aree con diversa caratterizzazione funzionale e proprietaria. La prima, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed un altro pedonale, si trova all'interno di una recinzione ed è costituita da una parte destinata a strada, che consente l'unico accesso ad una abitazione, e l'altra a prato, intera proprietà dell'esecutato. La recinzione è realizzata con un cordolo in cemento armato di circa 30 cm fuori terra ed una rete plastificata posta su paletti in ferro; i due cancelli sono in ferro battuto e quello pedonale è coperto con un tetto con struttura in legno e manto in coppi. I due cancelli sono retti da colonne rivestite in pietra arenaria a destra dei quali la recinzione, su questo lato, continua con un muretto in mattoni faccia vista alto circa 80 cm con sopra una recinzione in ferro. La seconda si trova all'esterno della recinzione davanti ai cancelli, ha forma trapezia, è costituita essenzialmente da strada di accesso a tutto il nucleo abitativo composto da 3 unità ed è proprietà pro quota dell'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pesaro-Urbino il 22/12/2014
Reg. gen. 20138 - Reg. part. 3092
Quota: 1/1
Importo: € 61.466,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Anna Fonda Pesaro
Data: 19/12/2014
N° repertorio: 146
N° raccolta: 117

Trascrizioni

- **Successione**
Trascritto a Jesi il 10/06/2014
Reg. gen. 9141 - Reg. part. 6840
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Ufficio Provinciale Ancona il 09/04/2025
Reg. gen. 7519 - Reg. part. 5271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Relativamente alla unità negoziale n. 1 Fg 95 part. 281 sub 21 Area urbana F1 proprietà 1/1.
Relativamente alla unità negoziale n. 1 Fg 95 part. 281 sub 19 Area urbana F1 proprietà 2/5