

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciuffolotti Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
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.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.838,80	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 17/07/2023, il sottoscritto Ing. Ciuffolotti Federico, con studio in Via Anconetani, 3 - 60035 - Jesi (AN), email f.ciuffolotti@gmail.com, PEC federico.ciuffolotti@ingpec.eu, Tel. 346 6688868, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Pericle Mazzoleni 2/ter, piano 1-2 (Coord. Geografiche: Lat. 43.5202906623817, Long. 13.24925067096898)

DESCRIZIONE

Trattasi di un bilocale sviluppato su due livelli, primo e secondo piano, inserito all'interno di un complesso condominiale sito a Jesi, in Via Pericle Mazzoleni n.2-ter.

Al primo livello è presente un soggiorno con angolo cottura, al secondo livello una camera matrimoniale con bagno ed un soppalco non abitabile. I due livelli sono collegati da una scala interna in legno.

Si accede al bene dall'atrio condominiale, dotato di una comoda scala.

Il fabbricato è una Ex Filanda che è stata convertita ad uso Residenziale a seguito di un importante intervento di ristrutturazione che si è compiuto in più fasi, dal 1999 al 2008. Le facciate esterne sono state conservate per mantenere il carattere industriale, mentre gli spazi interni hanno subito una totale revisione per ricavare le unità abitative.

La zona è centrale, nei pressi vi è la Stazione dei treni ed a poche centinaia di metri le mura medioevali del centro storico. Attorno ci sono tutti i principali servizi (bar, farmacia, supermercato), raggiungibili anche a piedi in pochi minuti. Inoltre, vi è ampia possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Pericle Mazzoleni 2/ter, piano 1-2



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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con le seguenti unità immobiliari.

PIANO PRIMO:

- A sud con il Subalterno 43 (vano scala comune);
- A est con il Subalterno 22, di proprietà di **** Omissis ****;
- A ovest con il Subalterno 19, di proprietà di **** Omissis ****.

PIANO SECONDO:

- A sud con il Subalterno 20, di proprietà di **** Omissis ****;
- A est con il Subalterno 22, di proprietà di **** Omissis ****;
- A ovest con il Subalterno 19, di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,60 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,78 m	1
Abitazione	19,50 mq	25,50 mq	1	25,50 mq	3,60 m	2
Soppalco	5,15 mq	5,70 mq	0,20	1,14 mq	1,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				48,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	48,64 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1998 al 13/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 216, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 472 mq
Dal 13/10/1998 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 216, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 472 mq
Dal 30/10/2000 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 216, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Piano 1-2
Dal 27/01/2005 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 216, Sub. 21 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 213,04 Piano 1-2

Si fa riferimento alle visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	216	21		A2	5	2,5 vani	47 mq	213,04 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



La planimetria catastale non corrisponde allo stato legittimo dell'immobile, in particolare perché non è stato rappresentato il soppalco non abitabile.

Risulta necessario presentare una pratica Docfa di Variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica degli ambienti.

PRECISAZIONI

Dall'analisi della documentazione catastale si evince che, successivamente all'atto di mutuo del 27-1-2005, sono stati costituiti n.2 subalterni individuati al NCEU al Foglio 70, Part. 216, n.63-64 – categoria F/5 “Lastrici solari” – che fanno parte dello stesso fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento e che risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 48/1000 cad.

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento, ma avendo carattere pertinenziale si riterrebbe opportuno che fossero trasferiti assieme al bene principale.

PATTI

Non risultano in essere particolari modi d'uso del bene, oneri reali, contratti od obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta nel complesso in un discreto stato manutentivo.

Sono emerse alcune macchie di umidità e scrostamenti di intonaco in bagno, in corrispondenza dell'ancoraggio delle travi del tetto, pertanto la parete andrebbe risanata.

L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria è datato ma attualmente funzionante.

Per quanto riguarda le parti condominiali, sono visibili macchie di umidità a ridosso delle pareti al piano terreno ed alcuni pannelli di controsoffitto nel corridoio comune sono distaccati.

La copertura di tutto il complesso necessita di un intervento per risolvere problematiche di infiltrazioni e di isolamento termico.

L'assemblea condominiale ha già deliberato un intervento di manutenzione straordinaria della copertura e delle parti condominiali interne.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale.

I beni comuni non censibili sono individuati con il Subalterno 35 (Ingresso, scale ed ascensore) e con il Subalterno 43 (Locale contatori, terrazza, atrio e corridoi).

Ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, sono altresì parti comuni le strutture portanti, il tetto, i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso e le facciate del fabbricato.



Dall'elaborato millesimale risultano individuate le seguenti quote di pertinenza per la gestione delle spese:

- MILLESIMI DI COPERTURA TETTO = 35,79;
- MILLESIMI LASTRICO SOLARE P.1 (Subalterno 33) = 34,30;
- MILLESIMI LASTRICO SOLARE P.1 (Subalterno 34) = 34,30;
- MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE = 34,61.

Inoltre, dall'analisi della documentazione catastale si evince che, successivamente all'atto di mutuo del 27-1-2005, sono stati costituiti n.2 subalterni individuati al NCEU al Foglio 70, Part. 216, n.63-64 – categoria F/5 “Lastrici solari” – che fanno parte dello stesso fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento e che risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 48/1000 cad.

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano emerse servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite in esame fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale presumibilmente alla prima metà del secolo, il quale è stato utilizzato per molti anni come filanda, per poi essere dismesso.

Il fabbricato è stato completamente recuperato a far data dal 1999, anno in cui sono stati avviati i lavori di ristrutturazione che hanno previsto il cambio d'uso.

Le strutture portanti sono in muratura, la copertura è in legno ed i solai di interpiano sono in acciaio. Esternamente ha preservato un'estetica industriale, con facciate in mattone faccia vista e bucatore di ampie dimensioni.

Il vano scala e le parti comuni hanno pavimentazione in cotto e pareti tinteggiate di bianco.

L'appartamento si presenta con una pavimentazione in parquet nella zona giorno e nella zona notte, gres nel bagno. Il portone d'ingresso è in legno come anche la porta tra il bagno e la camera. La scala di collegamento tra i due livelli è in legno. Dalla camera si accede al soppalco utilizzando una scaletta.

Gli impianti sono risalenti all'epoca di ristrutturazione. E' stato dismesso il sistema di climatizzazione condominiale, che prevedeva due split ad aria. Attualmente viene utilizzata un radiatore a gas alimentato a metano per il riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è invece prodotta con uno scaldacqua a metano.

Nel complesso l'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo. Sono emerse alcune macchie di umidità e scrostamenti di intonaco in bagno, in corrispondenza dell'ancoraggio delle travi del tetto, pertanto la parete andrebbe risanata.

Per quanto riguarda le parti condominiali, sono visibili macchie di umidità a ridosso delle pareti al piano terreno ed alcuni pannelli di controsoffitto nel corridoio comune sono distaccati.



La copertura di tutto il complesso necessita di un intervento per risolvere problematiche di infiltrazioni e di isolamento termico.

L'assemblea condominiale ha già deliberato un intervento di manutenzione straordinaria della copertura e delle parti condominiali interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1998 al 13/10/1998	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/1998 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Pane	13/10/1998	48371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			28/10/1998	758	
Dal 27/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Not. Marcello Pane	27/01/2005	57586	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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;
- 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 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 01/02/2005
Reg. gen. 2205 - Reg. part. 500
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 92.000,00
Spese: € 92.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Pane Marcello
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 57587
N° raccolta: 11826

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 22/06/2023
Reg. gen. 13649 - Reg. part. 9535



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Verbali di pignoramento immobiliare: 294,00
Ipoteca volontaria: 35,00 €
Totale stimato = 329,00 €

L'Ufficio della Conservatoria, tuttavia, fornirà i costi precisi solo all'atto della cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato all'interno del Piano Regolare comunale in zona TE1 -Città storica e sottozona TE1.7. Si riporta a seguire lo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione relativo alla zona indicata.

"Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.

2. Tipi di intervento consentiti:

la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;

- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive."

La destinazione d'uso è coerente con le previsioni del PRG.

Non sono presenti vincoli di cui al Dlgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in esame è stato costruito in data antecedente al 1967.

E' stato oggetto di un Piano di recupero di iniziativa privata, adottato definitivamente con deliberazione



consiliare n.279 in data 10/12/1996, che ha previsto il recupero del fabbricato suddiviso in 5 Unità Minime d'intervento - A,B,C,D,E - di cui l'UMI A riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

Le pratiche edilizie che nel dettaglio hanno interessato la porzione di fabbricato cui fa parte l'immobile sono le seguenti:

- DIA n.98067/09 DEL 21/08/1998 "Intervento di manutenzione straordinaria in un edificio industriale sito a Jesi in Via Mazzoleni";
- DIA n.98067/33 del 24/08/1998 "Intervento di realizzazione di un solaio non praticabile in un edificio industriale dismesso sito a Jesi in Via Mazzoleni – Ex Filanda Agostinelli";
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 48/40 Variante finale DIA 98067/09 e DIA 98067/33;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 99075/17 del 23/12/1998 "Ristrutturazione di un Edificio industriale dismesso sito a Jesi in Via Colocci – angolo Via Mazzoleni";
- DIA N. 62/10 del 13/10/2000 Variante alle C.E. 99075/17;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 01002/82 del 30/01/2001 Variante alla C.E. 99075/7 "Cambio di destinazione d'uso di alcune U.I. nell'Edificio industriale dismesso sito a Jesi in Via Colocci angolo Via Mazzoleni";
- DIA N. 01014/09 del 06/04/2001 Variante finale alle C.E. 99075/17;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 1578 del 14/01/2002.

Si ritiene opportuno citare anche le opere iniziate a far data dal 2006, che hanno riguardato l'UMI E e hanno comportato la costituzione dei lastrici solare individuati con i subalterni 63 e 64, citati nella sezione riguardante i dati catastali:

- Permesso di costruire P0766 /2006;
- Permesso di costruire P0138/2008 in variante;
- DIA 2008P0445 del 2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La distribuzione interna dell'appartamento risulta conforme agli elaborati grafici di cui alla DIA N. 01014/09 del 06/04/2001 Variante finale alle C.E. 99075/17, tenuto conto delle tolleranze esecutive riguardanti le quote interne, di cui all'art. 34/bis del D.P.R. 380/2001.

Non è presente agli atti un documento che attesti la conformità impiantistica del generatore di aria calda che è stato installato successivamente alla dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato; pertanto si ritiene opportuno l'aggiornamento del Certificato di conformità dell'impianto termico, previa eventuale messa a norma dello stesso.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 720,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.609,50

Si riporta quanto comunicato dall'amministratore pro-tempore dello stabile in oggetto:

- l'importo annuo della quota parte delle spese fisse di gestione ordinaria di competenza **** Omissis **** è pari a circa € 360,00;

- in data 19/09/2023 l'assemblea condominiale ha deliberato l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, nonché approvato il bilancio preventivo per la costituzione del relativo fondo obbligatorio di cui all'art. 1135 n.4 c.c., con rata scaduta il 16/10/2023 e non pagata **** Omissis ****.

I lavori non sono ancora iniziati ed il relativo importo potrà pertanto subire variazioni in sede di contabilità finale ed approvazione del bilancio consuntivo.

- Il debito **** Omissis **** per oneri condominiali ordinari maturati e non pagati con riguardo agli ultimi due esercizi gestionali è pari AD OGGI a complessivi € 660,26, di cui € 306,96 riferiti all'esercizio 01/06/2021 - 31/05/2022, ed € 353,30 all'esercizio finanziario 01/06/2022 - 31/05/2023, come da bilanci e stati di riparto che si allegano.

Inoltre, si allegano:

- 1) le tabelle millesimali del condominio sito in Jesi (AN), Via Pericle Mazzoleni, 2/Bis-2/Ter-4 (intero "corpo fronte, cielo-terra"),
- 2) le tabelle millesimali per condominio in Jesi, di Via Pericle Mazzoleni n°2/Ter "corpo cielo-terra, immobile fronte" e relativo regolamento condominiale.

Non essendo ancora stato fornito il bilancio dell'anno in corso, le spese ordinarie relative all'anno in corso e quello precedente vengono indicativamente stimate in euro $360 \times 2 = 720$ €.

Sarà necessario confrontarsi con l'amministratore al momento dell'acquisto per conoscere l'esatto conteggio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Pericle Mazzoleni 2/ter, piano 1-2
Trattasi di un bilocale sviluppato su due livelli, primo e secondo piano, inserito all'interno di un complesso condominiale sito a Jesi, in Via Pericle Mazzoleni n.2-ter. Al primo livello è presente un



soggiorno con angolo cottura, al secondo livello una camera matrimoniale con bagno ed un soppalco non abitabile. I due livelli sono collegati da una scala interna in legno. Si accede al bene dall'atrio condominiale, dotato di una comoda scala. Il fabbricato è una Ex Filanda che è stata convertita ad uso Residenziale a seguito di un importante intervento di ristrutturazione che si è compiuto in più fasi, dal 1999 al 2008. Le facciate esterne sono state conservate per mantenere il carattere industriale, mentre gli spazi interni hanno subito una totale revisione per ricavare le unità abitative. La zona è centrale, nei pressi vi è la Stazione dei treni ed a poche centinaia di metri le mura medioevali del centro storico. Attorno ci sono tutti i principali servizi (bar, farmacia, supermercato), raggiungibili anche a piedi in pochi minuti. Inoltre, vi è ampia possibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 216, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 56.908,80

La stima è stata effettuata attraverso il Market Comparison Approach.

Si rimanda all'Allegato "Relazione di stima".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Pericle Mazzoleni 2/ter, piano 1-2	48,64 mq	1.170,00 €/mq	€ 56.908,80	100,00%	€ 56.908,80
				Valore di stima:	€ 56.908,80

Valore di stima: € 56.908,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione DOCFA per Variazione Catastale per l'esatta rappresentazione grafica del bene	550,00	€
Redazione e deposito del certificato di conformità dell'impianto termico ed eventuali adeguamenti	800,00	€
Spese condominiali insolite ordinarie	720,00	€

Valore finale di stima: € 54.838,80

La stima è stata effettuata attraverso il Market Comparison Approach.

Si rimanda all'Allegato "Relazione di stima".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Dall'analisi della documentazione catastale si evince che, successivamente all'atto di mutuo del 27-1-2005, sono stati costituiti n.2 subalterni individuati al NCEU al Foglio 70, Part. 216, n.63-64 – categoria F/5 “Lastrici solari” – che fanno parte dello stesso fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento e che risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 48/1000 cad.

Tali subalterni non sono indicati nel pignoramento, ma avendo carattere pertinenziale si riterrebbe opportuno che fossero trasferiti assieme al bene principale.

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.

Jesi, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciuffolotti Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo
- ✓ Altri allegati - Relazione di stima
- ✓ Altri allegati - Verbale di inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Pericle Mazzoleni 2/ter, piano 1-2
Trattasi di un bilocale sviluppato su due livelli, primo e secondo piano, inserito all'interno di un complesso condominiale sito a Jesi, in Via Pericle Mazzoleni n.2-ter. Al primo livello è presente un soggiorno con angolo cottura, al secondo livello una camera matrimoniale con bagno ed un soppalco non abitabile. I due livelli sono collegati da una scala interna in legno. Si accede al bene dall'atrio condominiale, dotato di una comoda scala. Il fabbricato è una Ex Filanda che è stata convertita ad uso Residenziale a seguito di un importante intervento di ristrutturazione che si è compiuto in più fasi, dal 1999 al 2008. Le facciate esterne sono state conservate per mantenere il carattere industriale, mentre gli spazi interni hanno subito una totale revisione per ricavare le unità abitative. La zona è centrale, nei pressi vi è la Stazione dei treni ed a poche centinaia di metri le mura medioevali del centro storico. Attorno ci sono tutti i principali servizi (bar, farmacia, supermercato), raggiungibili anche a piedi in pochi minuti. Inoltre, vi è ampia possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 216, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato all'interno del Piano Regolare comunale in zona TE1 -Città storica e sottozona TE1.7. Si riporta a seguire lo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione relativo alla zona indicata. "Art. 27 - Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7 (articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014) 1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità. 2. Tipi di intervento consentiti: la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto; - la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero. 3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive." La destinazione d'uso è coerente con le previsioni del PRG. Non sono presenti vincoli di cui al Dlgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 54.838,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.838,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Pericle Mazzoleni 2/ter, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 216, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	48,64 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta nel complesso in un discreto stato manutentivo. Sono emerse alcune macchie di umidità e scrostamenti di intonaco in bagno, in corrispondenza dell'ancoraggio delle travi del tetto, pertanto la parete andrebbe risanata. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria è datato ma attualmente funzionante. Per quanto riguarda le parti condominiali, sono visibili macchie di umidità a ridosso delle pareti al piano terreno ed alcuni pannelli di controsoffitto nel corridoio comune sono distaccati. La copertura di tutto il complesso necessita di un intervento per risolvere problematiche di infiltrazioni e di isolamento termico. L'assemblea condominiale ha già deliberato un intervento di manutenzione straordinaria della copertura e delle parti condominiali interne.		
Descrizione:	Trattasi di un bilocale sviluppato su due livelli, primo e secondo piano, inserito all'interno di un complesso condominiale sito a Jesi, in Via Pericle Mazzoleni n.2-ter. Al primo livello è presente un soggiorno con angolo cottura, al secondo livello una camera matrimoniale con bagno ed un soppalco non abitabile. I due livelli sono collegati da una scala interna in legno. Si accede al bene dall'atrio condominiale, dotato di una comoda scala. Il fabbricato è una Ex Filanda che è stata convertita ad uso Residenziale a seguito di un importante intervento di ristrutturazione che si è compiuto in più fasi, dal 1999 al 2008. Le facciate esterne sono state conservate per mantenere il carattere industriale, mentre gli spazi interni hanno subito una totale revisione per ricavare le unità abitative. La zona è centrale, nei pressi vi è la Stazione dei treni ed a poche centinaia di metri le mura medioevali del centro storico. Attorno ci sono tutti i principali servizi (bar, farmacia, supermercato), raggiungibili anche a piedi in pochi minuti. Inoltre, vi è ampia possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Ancona il 01/02/2005
Reg. gen. 2205 - Reg. part. 500
Importo: € 184.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 92.000,00
Spese: € 92.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Pane Marcello
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 57587
N° raccolta: 11826

