
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Belluzzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 286/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Ing. Belluzzi Fabrizio, con studio in Via Giacomo Leopardi, 3 - 60035 - Jesi (AN), email ingfabriziobelluzzi@gmail.com, PEC fabrizio.belluzzi@ingpec.eu, Tel. 333 44 96 457, Fax 0731 208 083, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2024 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 Molise n.3, piano T (Coord. Geografiche: 43.530189, 13.253266)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale sito nel Comune di Jesi, Via Molise n.3 (AN). Esso è composto da un appartamento sito al piano terra di un edificio con diverse unità immobiliari, ma caratterizzato da ingresso indipendente. L'appartamento è costituito da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta, un ripostiglio ed un bagno. L'altezza interna è di m 3,02 circa. Si accede da corte condominiale.

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** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Molise n.3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da visura catastale risulta intestato:

-**** Omissis ****, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

-**** Omissis ****, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina:

- sul lato Sud con il sub. 15, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub);
- sul lato Est con il sub. 15, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub);
- sul lato Nord con sub 49, appartamento;
- sul lato Ovest con sub 37, appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,85 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,02 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1996 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 400, Sub. 13 Categoria C3
Dal 07/12/2001 al 25/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 400, Sub. 36 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	400	36		A2	2	4 vani	73 mq	206,58 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato il giorno 04/03/2024, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

PRECISAZIONI

-

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "pressoché normali".

Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale".

Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.

PARTI COMUNI

Sono Beni Comuni Non Censibili:

- il sub. 15 bene comune non censibile (corte e scala, comune a tutti i sub).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le cose comuni (es la corte al sub. 15, bene comune non censibile), il loro uso e disciplina, non sono disciplinate da un Regolamento di Condominio.

Non si è a conoscenza di altre servitù che interessino l'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dagli elaborati urbanistici non è possibile desumere la tipologia delle fondazioni. La struttura è comunque caratterizzata da cemento armato.

Esposizione: sud-ovest.

Altezza interna utile: l'appartamento ha un'altezza interna di m 3,02 circa.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: orizzontali in laterocemento.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in tegole.

Pareti esterne ed interne: le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate all'interno.

Pavimentazione interna: le pavimentazioni sono in gres in soggiorno/cucina e in bagno, in laminato nelle camere e nel disimpegno.

Infissi interni ed esterni: le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con oscuramenti con avvolgibili in pvc/alluminio.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: non sono presenti scale all'interno dell'appartamento.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico sottotraccia;

- l'impianto termico costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas;

- l'impianto idrico esistente ed in funzione.

Terreno esclusivo: l'appartamento non è dotato di una corte esclusiva.

Posto auto: è presente una corte esterna, sub 15, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub).

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: rappresentano dotazioni condominiali la corte comune (sub 15, bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub)).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1996 al 07/12/2001	**** Omissis ****	SUCCESIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO DE ANGELIS	12/04/1996		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2005 al 25/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANE MARCELLO	07/12/2001	52978	
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DI ANCONA aggiornate al 13/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a Ancona il 26/05/2005
Reg. gen. 12742 - Reg. part. 3222
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: N. 3222 del 26.05.05 atto del notaio Bortoluzzi del 25.05.05 rep.167268/14354. IPOTECA VOLONTARIA. FAVORE: BANCA DI ROMA S.p.a. CONTRO: **** Omissis **** e **** Omissis ****
CAPITALE: € 128.000,00 IPOTECA: € 256.000,00 DURATA: 30 anni IMMOBILI: - Jesi, CF foglio 53 n.400/36, cat.A/3, vani 4. ANNOTAMENTI: - N. 1095 del 28.02.07 MODIFICA DELL'AMMORTAMENTO per atto del notaio Bortoluzzi del 24.10.06 rep.174706/16369. NON RISULTA LIBERATA.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 28/12/2023

Reg. gen. 28707 - Reg. part. 20481

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

Formalità a carico della procedura

Note: N. 20481 del 28.12.23 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'UNEP Tribunale di Ancona il 24.11.23 rep.4898. FAVORE: ITACA SPV S.r.l. CONTRO: **** Omissis **** e **** Omissis ****

IMMOBILI: - Jesi, CF foglio 53 n.400/36, cat.A/2. NESSUN ANNOTAMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU Foglio 53, Mappale 400, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- TE2.1 _ Art. 30 – Città consolidata con prevalenza di residenza

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Jesi:

-Autorizzazione edilizia n.68033 del 26/06/1968 (per costruzione fabbricato ad uso laboratorio industriale con annessi uffici ed abitazione);

-Agibilità n.112/1969 del 10/10/1969;

-Concessione edilizia n. 78003/7 del 17/01/1978 (realizzazione di recinzione);

-CIL Manutenzione ordinaria Prot. 24446 del 21/07/2004

Risposta del Comune Prot. 2004/2864P del 06/09/2004

-DIA prot.26723 del 11/08/2004, n. Prat 2004P0866 del 20/09/2004 (Variazione della destinazione d'uso);

-Certificato di Agibilità n.2005A0065 del 14/07/2005;

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 ai fini della vendita.

L'appartamento non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è reso quindi necessario produrre una nuova Attestato di Prestazione Energetica.

Si è proceduto pertanto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa, come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In prima fase (come autorizzato dal Giudice in data 18/03/2024) si è provveduto ad effettuare nuovo

sopralluogo con Ditta specializzata per la realizzazione del controllo periodico, i rapporti di controllo di efficienza energetica aggiornato e la registrazione dell'impianto al curmit con rilascio del codice catasto impianto.

Infine è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento al piano Terra di cui al Foglio 53, Mappale 400, Sub 36.

Codice identificativo: 20240516-042021-20028 valido fino al: 16/05/2034.

L' Attestato di Prestazione Energetica è allegato alla presente (ALLEGATO 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Come dichiarato dall'attuale occupante (**** Omissis ****) in sede di sopralluogo del 04/03/2024, non risulta costituito un condominio.

- Non vi sono delibere di spese straordinarie o cause in corso nel condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Molise n.3, piano T

Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale sito nel Comune di Jesi, Via Molise n.3 (AN). Esso è composto da un appartamento sito al piano terra di un edificio con diverse unità immobiliari, ma caratterizzato da ingresso indipendente. L'appartamento è costituito da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta, un ripostiglio ed un bagno. L'altezza interna è di m 3,02 circa. Si accede da corte condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 400, Sub. 36, Categoria A2Valore di stima del bene: € 74.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

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

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via Molise	74,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00

n.3, piano T					
					Valore di stima:
					€ 74.000,00

Valore di stima: € 74.000,00

Valore finale di stima: € 74.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

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

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio

cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta quindi di € 74.000,00 (€settantaquattro,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.

Jesi, li 05/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Belluzzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 02/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio NTA di PRG (Aggiornamento al 02/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 02/02/2024)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegna (Aggiornamento al 05/06/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Molise n.3, piano T
Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale sito nel Comune di Jesi, Via Molise n.3 (AN). Esso è composto da un appartamento sito al piano terra di un edificio con diverse unità immobiliari, ma caratterizzato da ingresso indipendente. L'appartamento è costituito da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta, un ripostiglio ed un bagno. L'altezza interna è di m 3,02 circa. Si accede da corte condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 400, Sub. 36, Categoria A2 Destinazione urbanistica: La particella NCEU Foglio 53, Mappale 400, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - TE2.1 _ Art. 30 - Città consolidata con prevalenza di residenza Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Jesi sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

Prezzo base d'asta: € 74.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 286/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Molise n.3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 400, Sub. 36, Categoria A2	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "pressoché normali". Necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria per raggiungere il livello di manutenzione "pienamente normale". Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima consiste in un immobile residenziale sito nel Comune di Jesi, Via Molise n.3 (AN). Esso è composto da un appartamento sito al piano terra di un edificio con diverse unità immobiliari, ma caratterizzato da ingresso indipendente. L'appartamento è costituito da un ingresso/cucina/soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta, un ripostiglio ed un bagno. L'altezza interna è di m 3,02 circa. Si accede da corte condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a Ancona il 26/05/2005

Reg. gen. 12742 - Reg. part. 3222

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

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

Note: N. 3222 del 26.05.05 atto del notaio Bortoluzzi del 25.05.05 rep.167268/14354. IPOTECA

VOLONTARIA. FAVORE: BANCA DI ROMA S.p.a. CONTRO: **** Omissis **** e **** Omissis ****

CAPITALE: € 128.000,00 IPOTECA: € 256.000,00 DURATA: 30 anni IMMOBILI: - Jesi, CF foglio 53

n.400/36, cat.A/3, vani 4. ANNOTAMENTI: - N. 1095 del 28.02.07 MODIFICA DELL'AMMORTAMENTO per atto del notaio Bortoluzzi del 24.10.06 rep.174706/16369. NON RISULTA LIBERATA.