

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

\*\*\*\* *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
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Geom. Simoncini Stefano, con studio in Via S. Gennaro, 28 - 60027 - Osimo (AN), email s.simoncini66@gmail.com, PEC s.simoncini@pecgeometrian.it, Tel. 0717 276034, Fax 0717 276034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2023 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 Roma 137, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione disposto su due livelli, piano terra e primo, di una palazzina comprendente altre uu.ii. sito in via Roma 137 a Jesi

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 Roma 137, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A proposito del regime patrimoniale si veda art. 7 dell'atto di provenienza.

## CONFINI

Via Roma, sub. 2, sub. 10, sub 11, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	0,00 m	TERRA - 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sarebbe di per se facilmente divisibile in natura in quanto posto ai piani terra e primo che sono collegati da scala comune, tuttavia una volta divise le due unità sarebbero idonee quella al piano terra per un alloggio monostanza (monolocale) abitabile da una singola persona in quanto la S.U. risulta < 38 mq mentre quella al piano 1°, presentando una S.U < 28 mq non sarebbe considerabile unità abitativa, neppure un monolocale. Pertanto non si opta per la divisione in due lotti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 25/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 101, Sub. 13 Categoria A5 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 20.168,00 Piano T-1
Dal 25/05/2003 al 07/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 101, Sub. 13 Categoria A5 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 20.168,00 Piano T-1



Dal 07/10/2005 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 64, Part. 101, Sub. 13 Categoria A5 Cl.4, Cons. 5.5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 20.168,00 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	101	13		A5	4	5.5 vani	72 mq	201,68 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
64	101				E.U.		000060 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bagno al piano 1 è lievemente più grande di quello riportato in planimetria.

Per la regolarizzazione andrebbe presentata una pratica CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a 1000 € + costi per diritti di segreteria e spese tecniche stimate in 1000 €.

Infine variazione catastale al costo stimato di 500 € compresi diritti di segreteria, visure ecc.

Il tutto per un totale di 2500 € + oneri di legge dei professionisti che cureranno le pratiche pari a circa 421.50 €.

il costo complessivo di 2921.50 che in cifra tonda e in considerazione di imprevisti viene arrotondato a 3.000,00; somma che verrà detratta dal valore di stima finale.

## STATO CONSERVATIVO



Vedasi sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti"

## PARTI COMUNI

---

Ingresso dal fronte strada, scala, parti comuni di legge.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Edificio di vetusta costruzione presumibilmente ante 1942 successivamente oggetto di manutenzioni straordinarie.

Composizione: n. 4 piani fuori terra e n. 6 unità abitative e n. 2 magazzini - locali di deposito.

Tipologia edificio: edifici multipiano a schiera, a pianta regolare e con un unica scala interna.

Affacci: prospetto principale su strada larga fino a 10 m; facciate laterali in aderenza, retrospetto su area privata destinata a parcheggio.

Vocazione del quartiere: residenziale, commerciale, direzionale.

Ceto sociale prevalente: popolare.

Posizione economica: semicentrale non di pregio.

Paesaggio: urbano.

Urbanizzazioni primarie (rete elettrica, idrica, gas, fognaria ecc.): presenti.

Urbanizzazioni secondarie (scuole, centri commerciali, mercati, uffici pubblici, banche, sedi istituzionali, verde e parcheggi, servizi sanitari ecc) Presenti nel raggio di 1-3 km.

### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Struttura portante: muratura.

Solai di piano: legno e laterizi.

Copertura: a tetto

Condizioni strutturali apparenti: sufficienti.

Tamponature prevalenti: muratura di scarso stato di manutenzione e conservazione.

Manto di copertura: coppi di stato manutentivo non valutabile.

Canali di gronda e pluviali: rame di sufficiente stato manutentivo e di conservazione.

Non presenta finiture di particolare pregio.

Portone d'ingresso: legno in mediocre stato manutentivo e di conservazione.

Androne e ingresso condominiale: pavimentazione in laterizi e pareti intonacate e tinteggiate il tutto di scarso stato manutentivo.

Impianti tecnologici comuni presenti: elettrico, fognario; tutti allacciati alle reti comunali, di mediocre stato manutentivo e di conservazione.

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Distribuzione locali: regolare.

Qualità complessiva delle finiture e stato manutentivo degli interni: scarsa.

Pavimenti zona giorno: graniglia di scarsa qualità e stato manutentivo.

Pavimenti zona notte: ceramica monocottura di scarsa qualità e stato manutentivo.

Pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica monocottura di modesta qualità e stato manutentivo.

Rifinitura pareti interne: vetusto intonaco civile tinteggiato di modesta qualità e stato manutentivo.

Luminosità locali: insufficiente in alcuni locali.

Sistemi di oscuramento: persiane ad ante di scarsa qualità e stato manutentivo.

Infissi: in legno con vetro comune di scarsa qualità e stato manutentivo.

Portoncino d'ingresso: in legno tamburato di scarsa qualità e condizioni manutentive.

Porte interne: legno di scarsa qualità e stato manutentivo.

Dotazione bagno p.t.: doccia, lavabo, bidet, vaso igienico, di scarsa qualità e stato manutentivo.



Dotazioni bagno p.1.: doccia, lavabo, vaso igienico, di scarsa qualità e stato manutentivo.

Cucina: componibile di modesta qualità con punto presa acqua, punto di scarico, punto presa gas, punto presa luce.

Esposizione e affacci: Soggiorno p.t. e una camera p. 1. su strada principale, K p.t. e altra camera p.1. sul retro.

Impianti presenti:

idrico con tubazioni sotto traccia allacciate alla rete comunale;

elettrico con condotte sotto traccia, punti presa e punti luce in ogni stanza, placche e corpi illuminanti vetusti e in scarse condizioni generali;

riscaldamento con caldaia autonoma allacciata a rete gas comunale, tubazioni sotto traccia ma scollegata dai radiatori in ghisa vetusti e di scarsa qualità.

Il tutto in scarso stato di manutenzione e con finiture di scarsa qualità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2001 al 25/05/2003	**** Omissis ****	/			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/05/2003 al 07/05/2005	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PER TESTAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO REGISTRO JESI	25/05/2003	28	661
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		JESI	23/07/2003	14177	9031



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI			
Dal 07/10/2005 al 06/04/2024		**** Omissis ****			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO MONTALI	07/10/2005	95010	13006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	12/10/2005	24636	13886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	11/10/2005	6645	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ANCONA il 12/10/2005  
Reg. gen. 24637 - Reg. part. 6378  
Quota: 1/1  
Importo: € 127.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Spese: € 42.500,00  
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO  
Data: 07/10/2005  
N° repertorio: 95011  
N° raccolta: 13007

### Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO VERBALE PIGNORAMENTO IMM.**  
Trascritto a ANCONA il 21/11/2023  
Reg. gen. 25448 - Reg. part. 17968  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Vedasi Elenco note e Note di trascrizioni allegate

## NORMATIVA URBANISTICA

---

PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE): Z.T.O. TE1 Città Storica art. 26 nta allegate

PPRCS (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA): Sottozona A3 art. 27 nta allegate

## 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 non risulta agibile.

Eseguito accesso agli atti presso il Comune di Jesi si riscontrava in capo all'u.i.u. oggetto della presente la sola DIA (allegata) prot. 2004P/0170 del 02/01/82004 per manutenzione straordinaria di parte della copertura del pianterreno (zona cucina - bagno).

Con riferimento alla suddetta DIA c'è rispondenza del relativo progetto con lo stato dei luoghi.

Non si è rintracciato il certificato di abitabilità/agibilità.

L'Ape viene redatto dal sottoscritto e allegato alla presente.

Esiste la dichiarazione di conformità della caldaia autonoma allegato.

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

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il sottoscritto assumeva informazioni presso la famiglia dell'esecutato e presso un altro proprietario di uu.ii. dello stabile, apprendendo che non è costituito il condominio ne nominato l'amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si procede alla formazione di più lotti

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Roma 137, piano T-1  
Appartamento di civile abitazione disposto su due livelli, piano terra e primo, di una palazzina comprendente altre uu.ii. sito in via Roma 137 a Jesi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 101, Sub. 13, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 101, Qualità E.U.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.000,00  
Al fine di addivenire alla formulazione di un prezzo al mq dell'immobile de quo il sottoscritto ha consultato:  
1) Quotazioni OMI (Allegate)  
2) n. 2 atti di compravendita di immobili simili per tipologia edilizia, caratteristiche estrinseche e intrinseche, ubicazione all'oggetto di stima (allegati) riscontrando che: l'immobile n. 1 di 104 mq di superficie catastale con rendita catastale pari a 187.99 euro fu compravenduto a euro 21.700,00 pari a 208.65 €/mq; l'immobile n. 2 di 62 mq di superficie catastale con rendita catastale pari a 178,95 euro fu compravenduto a 43500 euro pari a 701,61 euro/mq.  
Le quotazioni OMI di zona prevedono un costo al mq di S.L. per immobili civili di tipo economico con stato di manutenzione normale che vanno da 740 €/mq a 1000 €/mq.  
Dall'indagine di mercato sopra descritta e dal confronto con le quotazioni OMI, in ragione del pessimo stato di manutenzione e conservazione dell'oggetto di stima se ne valuta un valore al mq pari 500 euro/mq che determina un valore complessivo di 37.000,00 euro. Da cui andranno detratte le spese di regolarizzazione pari a 3.000,00. Da cui deriva  $37.000,00 - 3.000 = 34.000,00$  €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Jesi (AN) - Via Roma 137, piano T-1	74,00 mq	459,46 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00
				Valore di stima:	€ 34.000,00



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.

Osimo, li 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Simoncini Stefano



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Roma 137, piano T-1  
Appartamento di civile abitazione disposto su due livelli, piano terra e primo, di una palazzina comprendente altre uu.ii. sito in via Roma 137 a Jesi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 101, Sub. 13, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 101, Qualità E.U.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG (PIANO REGOLATORE GENERALE): Z.T.O. TE1 Città Storica art. 26 nta allegate PPRCS (PIANO PARTICOLEREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA): Sottozona A3 art. 27 nta allegate



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - Via Roma 137, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 101, Sub. 13, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 101, Qualità E.U.	<b>Superficie</b>	74,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedasi sezione "Caratteristiche costruttive prevalenti"		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione disposto su due livelli, piano terra e primo, di una palazzina comprendente altre uu.ii. sito in via Roma 137 a Jesi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

