

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cardinali Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	12

Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11 .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2023 del R.G.E. ....	23

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.920,00 .....23**

## INCARICO

---

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto Geom. Cardinali Federico, con studio in Via Romani, 4 - 60027 - Osimo (AN), email studio.fcardinali@libero.it, PEC f.cardinali@pecgeometrian.it, Tel. 071 714812, Fax 071 714812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2023 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 San Francesco 11
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, due camere e doppi servizi. Costituiscono annessi dall'abitazione una cantina ed una soffitta, distinti con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, oltre ad un'area esclusiva di corte

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Trattasi di una cantina, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016

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

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Trattasi di una soffitta, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016

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 San Francesco 11
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

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

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

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

#### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

L'appartamento confina con vano condominiale e altre unità immobiliari

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

la cantina confina con altre cantine di altra proprietà e con il corridoio comune

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

la soffitta confina con altre cantine di altra proprietà e con il corridoio comune

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	300,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,1	2,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si trova in zona semicentrale, ben collegato con il centro, in zona a vocazione residenziale, ben servito da scuole, attività commerciali ed uffici pubblici

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,2	1,40 mq	2,78 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la cantina si trova in zona semicentrale, ben collegato con il centro, in zona a vocazione residenziale, ben servito da scuole, attività commerciali ed uffici pubblici

### BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	33,00 mq	45,00 mq	0,05	2,25 mq	1,05 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano T-1 Graffato 670
Dal 27/06/2001 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 670
Dal 27/06/2021 al 13/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 497,09

		Piano T-1 Graffato 670
Dal 14/11/2023 al 18/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 11 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 670

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano T-1 Graffato 670
Dal 27/06/2001 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 670
Dal 27/06/2021 al 13/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano T-1 Graffato 670
Dal 14/11/2023 al 18/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 10 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 Rendita € 19,83 Piano T

### BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 27/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano T-1 Graffato 670
Dal 27/06/2001 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5 Superficie catastale 106 mq

		Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 670
Dal 27/06/2021 al 13/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 497,09 Piano T-1 Graffato 670
Dal 14/11/2023 al 18/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 49, Part. 470, Sub. 12 Categoria C2 Cl.1, Cons. 33 Rendita € 40,90 Piano 3

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	470	11		A3	5	5	93 mq	451,9 €	T-1	670

#### Corrispondenza catastale

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

Il bene è stato oggetto di variazione catastale autorizzata con la procedura di esecuzione, ad oggi la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	49	470	10		C2	7	6	7 mq	19,83 €	T	
--	----	-----	----	--	----	---	---	------	---------	---	--

**Corrispondenza catastale**

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

Il bene è stato oggetto di variazione catastale autorizzata con la procedura di esecuzione, ad oggi la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	470	12		C2	1	33	5 mq	40,9 €	3	

**Corrispondenza catastale**

Il bene è stato oggetto di variazione catastale autorizzata con la procedura di esecuzione, ad oggi la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

la cantina è in buono stato di conservazione

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

la soffitta è in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Costituiscono parte comune con le altre unità l'androne condominiale, il vano scala e tutte le percorrenze che conducono alla soffitta e alla cantina oltre all'area esterna.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Costituiscono parte comune con le altre unità l'androne condominiale, il vano scala e tutte le percorrenze che conducono alla soffitta e alla cantina oltre all'area esterna.

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Costituiscono parte comune con le altre unità l'androne condominiale, il vano scala e tutte le percorrenze che conducono alla soffitta e alla cantina oltre all'area esterna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non sono stati fatti sondaggi puntuali, pertanto nulla può dirsi in merito alla tipologia di solaio di interpiano come pure delle fondazioni. Il tetto con struttura in legno e laterizio, ha il manto di finitura realizzato con elementi in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, come pure i tramezzi interni, realizzati con forati intonacati, come pure i soffitti; nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura.

La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle in monocottura di uguale formato, posato in diagonale.

Le porte interne hanno pannello cieco del tipo tamburato con finitura ciliegio, il portoncino di ingresso è blindato.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamere e dotati avvolgibili in PVC.

Sono presenti due balconi, uno su camera uno su zona giorno, con parapetto in parte in muratura e in parte in metallo.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento è autonomo a metano, è presente una caldaia tipo standard.

Riguardo la conformità degli impianti, non sono stati trovati certificazioni, pertanto nulla può dirsi in merito.

Costituisce parte dell'abitazione una cantina posta al piano terra e una soffitta al piano terzo, che per norma, sono state riaccatastate autonomamente e con identificativo, ma che di fatto sono parte dell'abitazione, accessibili dal vano scala condominiale, che saranno descritte in seguito.

Parte esclusiva del lotto è un'area di corte di mq 20, incolta accessibile da corte condominiale.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non sono stati fatti sondaggi puntuali, pertanto nulla può dirsi in merito alla tipologia di solaio di interpiano come pure delle fondazioni. Il tetto con struttura in legno e laterizio, ha il manto di finitura realizzato con elementi in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate , i tramezzi interni, realizzati con forati, sono intonacati, come pure il soffitto.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura, la porta di accesso è in legno.

E' presente l'impianto elettrico di cui non si è trovato alcuna certificazione riguardante la conformità.

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

L'immobile ha struttura portante verticale in mattoni, non sono stati fatti sondaggi puntuali, pertanto nulla può dirsi in merito alla tipologia di solaio di interpiano come pure delle fondazioni. Il tetto con struttura in legno e laterizio, ha il manto di finitura realizzato con elementi in laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate , i tramezzi interni, realizzati con forati, intonacati, come pure il soffitto.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, la porta di accesso è in legno.

E' presente l'impianto elettrico di cui non si è trovato alcuna certificazione riguardante la conformità.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Il bene è occupato dagli esecutati

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Il bene è occupato dagli esecutati

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Il bene è occupato dagli esecutati

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
----------------	------------------	-------------

Dal 27/06/2001 al 13/06/2002	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	11/12/2001	55	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2002 al 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO RINALDI	13/06/2002	25493	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	17/06/2002	7664.1/2002	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2001 al 13/06/2002	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	11/12/2001	55	
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2002 al 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO RINALDI	13/06/2002	25493	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	17/06/2002	7664.1/2002	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2001 al 13/06/2002	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	11/12/2001	55	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2002 al 21/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO RINALDI	13/06/2002	25493	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		ANCONA	17/06/2002	7664.1/2002	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Le trascrizioni a favore contro sono indicate nella relazione notarile, si allegano le relative visure della conservatoria

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Le trascrizioni a favore contro sono indicate nella relazione notarile, si allegano le relative visure della conservatoria

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Le trascrizioni a favore contro sono indicate nella relazione notarile, si allegano le relative visure della conservatoria

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il bene è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 56293 del 1956, di cui sono stati reperiti gli elaborati il titolo non era nella documentazione
- Autorizzazione 2157 del 12/03/1962
- Autorizzazione 7807 del 24/07/1962
- Abitabilità n. 53 del 1957

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

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

A seguito del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità consistenti nella modifica delle divisioni interne e nella realizzazione di un bagno, modifiche che dal confronto fra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi non ha interessato la parte strutturale del fabbricato.

Riguardo agli impianti non è possibile dire se sono o no conformi alle attuali norme non avendo trovato alcuna documentazione.

Per quanto sopra detto, è possibile quantificare i costi per la regolarizzazione del bene, costi derivanti dalla somma dei diritti comunali, la sanzione e gli onorari tecnici per la compilazione della pratica urbanistica, quantificabili in € 5000,00.

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 56293 del 1956, di cui sono stati reperiti gli elaborati il titolo non era nella documentazione
- Autorizzazione 2157 del 12/03/1962
- Autorizzazione 7807 del 24/07/1962
- Abitabilità n. 53 del 1957

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

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

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

Il vano cantina corrisponde a quanto autorizzato

### **BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A JESI (AN) - VIA SAN FRANCESCO 11**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 56293 del 1956, di cui sono stati reperiti gli elaborati il titolo non era nella documentazione
- Autorizzazione 2157 del 12/03/1962
- Autorizzazione 7807 del 24/07/1962
- Abitabilità n. 53 del 1957

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

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

Il vano cantina corrisponde a quanto autorizzato

---

## **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 San Francesco 11  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente

residenziale, composto da zona giorno, due camere e doppi servizi. Costituiscono annessi dall'abitazione una cantina ed una soffitta, distinti con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, oltre ad un'area esclusiva di corte

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 670

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Come sopra detto occorrerà sanare il bene, i costi per la regolarizzazione comunale sono stati quantificati in € 5000,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11

Trattasi di una cantina, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.120,00

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11

Trattasi di una soffitta, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Jesi (AN) - via San Francesco 11	92,50 mq	800,00 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Jesi (AN) - via San Francesco 11	1,40 mq	800,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00%	€ 1.120,00
<b>Bene N° 3</b> - Soffitta Jesi (AN) - via San Francesco 11	2,25 mq	800,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
				Valore di stima:	€ 76.920,00

Valore di stima: € 76.920,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 71.920,00**

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 18/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cardinali Federico

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, due camere e doppi servizi. Costituiscono annessi dall'abitazione una cantina ed una soffitta, distinti con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, oltre ad un'area esclusiva di corte  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 670  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Jesi (AN) - via San Francesco 11  
Trattasi di una cantina, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 10, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Jesi (AN) - via San Francesco 11  
Trattasi di una soffitta, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 12, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 71.920,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.920,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - via San Francesco 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 670	<b>Superficie</b>	92,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo di un immobile con vocazione esclusivamente residenziale, composto da zona giorno, due camere e doppi servizi. Costituiscono annessi dall'abitazione una cantina ed una soffitta, distinti con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ad n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016, oltre ad un'area esclusiva di corte		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è occupato dagli esecutati		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - via San Francesco 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 10, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	la cantina è in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una cantina, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ad n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del .1.02.2016		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è occupato dagli esecutati		

<b>Bene N° 3 - Soffitta</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Jesi (AN) - via San Francesco 11

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 470, Sub. 12, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	la soffitta è in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una soffitta, accessorio dell'appartamento descritto con il sub. 11, ubicato al piano terra dello stesso immobile. Nella redazione del nuovo accatastamento il presente bene è stato costituito con altro subalterno in ottemperanza alla nota del 04/06/2020 ade n.223119 relativa al punto 3.3.2 della circ. 2/e del 1.02.2016		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è occupato dagli esecutati		