

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belcecchi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E. unita alla procedura R.G.E. 186/2022

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 21

Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	10



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	15



Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 di 21

Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792



INCARICO

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Geom. Belcecchi Sara, con studio in Via San Giovanni, 18/H - 60030 - Belvedere Ostrense (AN), email belcecchisara@gmail.com, PEC sara.belcecchi@geopec.it, Tel. 333 6296664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

trattasi di porzione di area della corte dell'edificio principale destinata a posto auto scoperto

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Terreno identificato con la particella n.68 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno facente parte della corte del fabbricato situata sul lato ovest lungo la strada principale e più precisamente ricade nella zona che comprende la stradina ed il cancello di ingresso all'immobile censito al mappale 60 .

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Terreno identificato con la particella n.140 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di una porzione della corte del fabbricato censito al mappale 60 .



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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Terreno identificato con la particella n.145 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno ad uso orto ed uliveto.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



CONFINI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile in oggetto si trova all'interno del mappale 60 e confina a nor con il sub.10 (locale di deposito) di proprietà dei Sig.:.....

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile in oggetto confina a nord-ovest con la strada Provinciale della Barchetta (Via colle Pacifico) , ad est con il mappale 60 stessa proprietà .

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile in oggetto confina a nord-ovest con il mappale n.60 di , stessa proprietà, a nord-est con il mappale 139 (seminativo) di proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Chiaravalle il 03/02/1965 C.F.: **** Omissis **** , a sud-est con il mappale n.145 stessa proprietà ed a sud con il mappale n.64 (pascolo) di proprietà di **** Omissis **** con sede a Roma C.F.: **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile in oggetto confina a nord-ovest con il mappale n. 140 stessa proprietà, a nord-est con il mappale 143 di proprietà del Sig. **** Omissis **** nato a Chiaravalle il 03/02/1965 C.F. **** Omissis ****; a sud con il mappale n. 64 di proprietà di **** Omissis **** con sede a Roma C.F. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	116,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie riportata è quella riportata nelle visure catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1926,00 mq	1926,00 mq	1	1926,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1926,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1926,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	274,00 mq	274,00 mq	1	274,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (allegato n.5)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (allegato n.6)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5**

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (allegato n.7)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (allegato n.8)

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	60	15		C6	1	116	116 mq	149,77 €		

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	68				Pascolo	1	120 mq	0,12 €	0,06 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



11 di 21



19	140				Vigneto	2	1926 mq	17,9 €	10,94 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	---------	--------	---------	--

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	145				Seminativo	3	274 mq	1,63 €	1,42 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di corte non delimitata , si presenta con strato superficiale di ghiaia mista a vegetazione spontanea e poco curata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'accesso al bene in oggetto è dato dalla corte comune a tutti i subalterni , identificata al sub. 14 del mappale n.60 , foglio catastale n.19

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Come indicato in precedenza , l'immobile di fatto non si materializza in una costruzione ma in un'area destinata a posto auto scoperto , realizzato successivamente alla ristrutturazione del fabbricato principali e conforme alla legge 122/89 (Legge Tognoloni). L'area ricade tra i subb.10 (deposito) e 16 (deposito) , non è delimitata ed è caratterizzata da finitura in ghiaia mista a vegetazione spontanea. Si allegano foto attestanti le caratteristiche e lo stato dell'immobile. (ALLEGATO N.11)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Trattasi di una striscia di terreno situata tra il mappale 60 e la Strada Provinciale n.21 (della Barchetta) . Una porzione è occupata dalla stradina e dal cancello di ingresso e l'altra porzione fa parte della corte dell'edificio censito al mappale n.60. Allo stato attuale si presenta sistemata a verde e piantumata. Si allega documentazione fotografica. (ALLEGATO N.12)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

12 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trattasi di una porzione della corte dell'edificio censito al mappale n.60 . Allo stato attuale si presenta sistemata a verde e piantumata. Si allega documentazione fotografica (ALLEGATO N.13)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Trattasi di una striscia di terreno situata tra i mappali n. 140, 143 e 64 . Una porzione è coltivata ad orto mentre la restante è coltivata ad uliveto . Si allega documentazione fotografica (ALLEGATO N.14)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

l'immobile risulta occupato dagli esecutati :

**** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis ****

e dai comproprietari non esecutati:

**** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

l'immobile risulta occupato dagli esecutati :

**** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis ****

e dai comproprietari non esecutati:

**** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

l'immobile risulta occupato dagli esecutati :

**** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis ****

e dai comproprietari non esecutati:

**** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis ****



**** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis ****
**** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis ****
**** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

l'immobile risulta occupato dagli esecutati :

**** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis ****
**** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis ****
e dai comproprietari non esecutati:
**** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis ****
**** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis ****
**** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis ****
**** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Per la provenienza ventennale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (ALLEGATO N.6)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Per la provenienza ventennale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (ALLEGATO N.7)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Per la provenienza ventennale si fa riferimento alle visure storiche allegate. (ALLEGATO N.8)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO ,5

Oneri di cancellazione

relativamente al presente capitolo si fa riferimento alle visure ipotecarie allegate.



14 di 21

Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Oneri di cancellazione

Si fa riferimento alle visure ipotecarie allegate .
(ALLEGATO N.9)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Oneri di cancellazione

Si fa riferimento alle visure ipotecarie allegate .
(ALLEGATO N.9)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Oneri di cancellazione

Si fa riferimento alle visure ipotecarie allegate .
(ALLEGATO N.9)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile è stato autorizzato con Concessione edilizia n.2002053/24 del 14/09/2022 e successive varianti n. 2003P0439 del 20/11/2003 e n. 2004P0795 del 09/09/2004 e certificato di agibilità prot. n. 2005A0038 del 11/05/2005.

Sia allega Concessione edilizia e certificato di agibilità (ALLEGATO N.15)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

L'immobile non 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 risulta regolare , si allegano concessione edilizia e certificato di agibilità (ALLEGATO N.15)

15 di 21

Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non 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.

L'immobile in oggetto non è dotato di impianti in quanto risulta essere identificato come area libera.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A JESI (AN) - VIA COLLE PACIFICO , 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
trattasi di porzione di area della corte dell'edificio principale destinata a posto auto scoperto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 60, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Valore di stima del bene: € 5.742,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
 - ubicazione dell'immobile;
 - caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento;
 - stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
 - consistenza; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
 - dati metrici; - situazione del mercato , della domanda e dell'offerta;
 - anno di costruzione dell'immobile.

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 quadrato 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 di stima. E' stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e



16 di 21

Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792



che corrisponde a 150,00 €/mq di superficie lorda

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
Terreno identificato con la particella n.68 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno facente parte della corte del fabbricato situata sul lato ovest lungo la strada principale e più precisamente ricade nella zona che comprende la stradina ed il cancello di ingresso all'immobile censito al mappale 60 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 68, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 792,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici;
- situazione del mercato , della domanda e dell'offerta;
- anno di costruzione dell'immobile.

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 quadrato 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 di stima. E' stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e che corrisponde a 20,00 €/mq di superficie lorda .

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
Terreno identificato con la particella n.140 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di una porzione della corte del fabbricato censito al mappale 60 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 140, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 12.711,60

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici;
- situazione del mercato , della domanda e dell'offerta;
- anno di costruzione dell'immobile.

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 quadrato 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 di stima. E' stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e che corrisponde a 20,00 €/mq di superficie lorda .



• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5

Terreno identificato con la particella n.145 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno ad uso orto ed uliveto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 145, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 904,20

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici;
- situazione del mercato , della domanda e dell'offerta;
- anno di costruzione dell'immobile.

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 quadrato 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 di stima. E' stato assegnato un prezzo al mq che più si avvicina alla situazione reale e che corrisponde a 10,00 €/mq di superficie lorda .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5	116,00 mq	150,00 €/mq	€ 17.400,00	33,00%	€ 5.742,00
Bene N° 2 - Terreno Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5	120,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.400,00	33,00%	€ 792,00
Bene N° 3 - Terreno Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5	1926,00 mq	20,00 €/mq	€ 38.520,00	33,00%	€ 12.711,60
Bene N° 4 - Terreno Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5	274,00 mq	10,00 €/mq	€ 2.740,00	33,00%	€ 904,20
Valore di stima:					€ 20.149,80

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.

Belvedere Ostrense, li 30/01/2024

ASTE GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Belcecchi Sara

ASTE GIUDIZIARIE.it

18 di 21



Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
trattasi di porzione di area della corte dell'edificio principale destinata a posto auto scoperto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 60, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato autorizzato con Concessione edilizia n.2002053/24 del 14/09/2022 e successive varianti n. 2003P0439 del 20/11/2003 e n. 2004P0795 del 09/09/2004 e certificato di agibilità prot. n. 2005A0038 del 11/05/2005. Sia allega Concessione edilizia e certificato di agibilità (Allegati n. __)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
Terreno identificato con la particella n.68 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno facente parte della corte del fabbricato situata sul lato ovest lungo la strada principale e più precisamente ricade nella zona che comprende la stradina ed il cancello di ingresso all'immobile censito al mappale 60 .
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 68, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
Terreno identificato con la particella n.140 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di una porzione della corte del fabbricato censito al mappale 60 .
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 140, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5
Terreno identificato con la particella n.145 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno ad uso orto ed uliveto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 145, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 60, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di corte non delimitata , si presenta con strato superficiale di ghiaia mista a vegetazione spontanea e poco curata.		
Descrizione:	trattasi di porzione di area della corte dell'edificio principale destinata a posto auto scoperto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati : **** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis **** e dai comproprietari non esecutati: **** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 68, Qualità Pascolo	Superficie	120,00 mq
Descrizione:	Terreno identificato con la particella n.68 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno facente parte della corte del fabbricato situata sul lato ovest lungo la strada principale e più precisamente ricade nella zona che comprende la stradina ed il cancello di ingresso all'immobile censito al mappale 60 .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati : **** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis **** e dai comproprietari non esecutati: **** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6



20 di 21

Firmato Da: BELOECCHI SARA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6506562390178792



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 140, Qualità Vigneto	Superficie	1926,00 mq
Descrizione:	Terreno identificato con la particella n.140 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di una porzione della corte del fabbricato censito al mappale 60 .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati : **** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis **** e dai comproprietari non esecutati: **** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Colle Pacifico , 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 145, Qualità Seminativo	Superficie	274,00 mq
Descrizione:	Terreno identificato con la particella n.145 del Foglio catastale n. 19 , trattasi di striscia di terreno ad uso orto ed uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dagli esecutati : **** Omissis **** nato a Loreto il 10/09/1975 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Ancona il 25/01/1977 C.F.: **** Omissis **** e dai comproprietari non esecutati: **** Omissis **** nato a Camerata Picena il 28/07/1949 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nato a Jesi il 16/04/1984 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 06/10/1951 C.F.: **** Omissis **** **** Omissis **** nata a Jesi il 24/04/1955 C.F.: **** Omissis ****		