

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bevilacqua Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156.....	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	9



Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	11
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	11
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 291/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.750,00	16



All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Ing. Bevilacqua Laura, con studio in via le vigne, 2b - 60020 - Sirolo (AN), email bevilaura@libero.it, PEC laura.bevilacqua@ingpec.eu, Tel. 339 87 07 979, Fax 071 36 258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156**

L'abitazione di tipo popolare è collocata in Via Roma, 156, a Jesi. Si trova in un contesto cittadino, in zona semi-centrale.

La zona circostante è ben servita essendoci parcheggi, centri commerciali, ospedale.

L'abitazione fa parte di un fabbricato appartenente ad una stecca di edifici; palazzina che è disposta su due piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale.

Oltre all'appartamento oggetto di pignoramento, al suo interno vi sono altre due unità immobiliari, per un totale complessivo di tre unità immobiliari.

L'ultima ristrutturazione interna, presente negli archivi comunali, come da verifica effettuata, risale al 1998.

L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 79 sub.6, cat. A/4, classe 5,4 vani e fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio).

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

Per il bene in questione è stato effettuato il sopralluogo in data 19/03/2024 alla presenza del custode incaricato Avv.to Francesca Brunieri per I.V.G.- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Monsano ed alla figlia della Sig.ra **** Omissis ****, Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA, 156

La corte dell'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio).



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

Per il bene in questione è stato effettuato il sopralluogo in data 19/03/2024 alla presenza del custode incaricato Avv.to Francesca Brunieri per I.V.G.- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di Monsano ed alla figlia della Sig.ra **** Omissis ****, Sig.ra **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

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 ROMA 156

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA, 156

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

L'unità immobiliare è collocata al piano terra di un edificio che si affaccia sulla pubblica via. Il portone d'ingresso al vano scala condominiale si trova lateralmente al condominio stesso, accessibile attraverso un cancello posto nella strada.

E' confinante al piano superiore e lateralmente con altre unità immobiliari.

Al piano terra vi è l'abitazione oggetto di procedura esecutiva con ingresso indipendente, tramite porta in

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,33 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA, 156

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1998 al 05/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 79, Sub. 6 Categoria A4
Dal 05/05/2023 al 08/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 79, Sub. 6 Categoria A4

Il titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	80	79	6		A4	5	4 vani		216,91 €			
	80	171			CO							

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA, 156

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	80	171			CO							

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

L'immobile è collocato al piano terra di un edificio in muratura con copertura a falde. L'immobile costituito da due piani fuori terra, presenta una superficie lorda di circa 60,00 mq. L'appartamento, ad uso abitazione ed altezza interna netta pari a circa 3,33 m, ospita l'ingresso di circa 3,67 mq, un disimpegno di circa 1,56 mq, un soggiorno di circa 13,71 mq, un cucinino di circa 5,00 mq, un tinello di circa 6,78 mq, una camera di circa 14,16 mq, che presenta evidenti segni di umidità nelle pareti, un bagno di circa 4,44 mq avente sanitari realizzati in ceramica e doccia. Le superfici sono conteggiate al netto. La caldaia a servizio del sistema di riscaldamento dell'appartamento, costituito da radiatori in ghisa per la produzione di acqua calda sanitaria, è stagna a tiraggio naturale, funzionante ed è collocata nel cucinino. Le pavimentazioni dell'appartamento sono realizzate in ceramica come pure il rivestimento del bagno. Le porte interne, non sempre presenti, sono in legno e vetro, gli infissi sono in legno, con vetro singolo e protetti da persiane realizzate in pvc. Gli impianti gas-metano, termico, elettrico, sono attualmente funzionanti. Inoltre vi è una corte esterna di circa 55 mq con servitù di passaggio. L'edificio, costituito da 3 unità immobiliari, non è gestito da un amministratore condominiale, poiché non obbligatorio (art. 1129 c.c). L'unità immobiliare internamente è in normale stato di manutenzione. Gli infissi interni e le porte interne sono in scadente stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Vi è una servitù di passaggio nella corte prospiciente al portone di ingresso del condominio distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 171.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Esposizione: Sud-Ovest
 Altezza interna utile: 3,33 m
 Str. verticali: muratura
 Copertura: a falde
 Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato
 Pareti interne: laterizi intonacati
 Pavimentazione interna: ceramica
 Infissi esterni ed interni: in legno, con vetro singolo, con persiane in pvc
 Impianto elettrico, idrico, termico: funzionanti
 No soffitta e no cantina

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA, 156

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1998	**** Omissis ****	Atto per causa di morte- certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/05/2003	**** Omissis ****	Atto tra vivi - divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/05/2003	**** Omissis ****	Atto per causa di morte- accettazione tacita di eredità			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/10/2008	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/02/2010	**** Omissis ****	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/2023	**** Omissis ****	Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				



	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Jesi il 22/10/2008
Reg. gen. 25115 - Reg. part. 5656
Importo: € 180.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Jesi il 09/02/2010
Reg. gen. 2579 - Reg. part. 575
Importo: € 57.000,00
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 27/12/2023
Reg. gen. 28526 - Reg. part. 20325
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

Dalla zonizzazione del P.R.G. di Jesi vigente risulta che il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente. L'immobile fa parte della TE1-Città storica, in particolare: TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche). La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano

Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i. Più in dettaglio l'abitazione si trova nella ex sottozona A3 (ora TE1.3) regolata dall'art. 44 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA 156

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.

Le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima sono state visionate in data 19/03/2024 c/o l'area accesso atti del Comune di Jesi e risultano essere:

- 04.06.1958 n. 6704 Ampliamento fabbricato di civile abitazione con annessi garage;
- 14.07.1958 n. 8992 Variante del 04.06.1958 Ampliamento consistente nella costruzione di n. 2 appartamenti ;
- Licenza n. 60 del 25.03.1965 Nuovi locali per completare gli appartamenti già esistenti. Modifiche interne. Varianti di lieve entità nei lavori di ampliamento del fabbricato;
- Concessione n. 92005/36 del 08.02.1992 Chiusura portico al piano terra (ricavando un locale ad uso wc con annesso disimpegno) e costruzione di un'autorimessa e ripostiglio;
- C.E. in sanatoria n. 92050/8 del 16.12.92 prot. 4277/86 Autorizzazione ampliamento perimetro fabbricato sito in via Roma, 156;
- Prot. n. 98029/06 del 17.03.1998 Opere di manutenzione straordinaria al fabbricato, comprendenti modifica con apertura muri portanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (Prot. n. 98029/06 del 17.03.1998) per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi dell'abitazione.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria catastale presente al N.C.E.U. del 06/11/1998 prot.n. A01442.1/1998.

Tuttavia non vi è presenza nella pratica edilizia agli atti, di due tettoie esterne prospicienti la facciata retrostante (lato autorimessa). Come da R.E. comunale, dovrà essere presentata una Cila e la documentazione da porre a corredo della pratica edilizia stessa, per regolamentare dette tettoie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156

L'abitazione di tipo popolare è collocata in Via Roma, 156, a Jesi. Si trova in un contesto cittadino, in zona semi-centrale. La zona circostante è ben servita essendoci parcheggi, centri commerciali, ospedale. L'abitazione fa parte di un fabbricato appartenente ad una stecca di edifici; palazzina che è disposta su due piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale. Oltre all'appartamento oggetto di pignoramento, al suo interno vi sono altre due unità immobiliari, per un totale complessivo di tre unità immobiliari. L'ultima ristrutturazione interna, presente negli archivi comunali, come da verifica effettuata, risale al 1998. L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 79 sub.6, cat. A/4, classe 5,4 vani e fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 79, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 80, Part. 171, Categoria COValore di stima del bene: € 60.000,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di costruzione (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili siti nel Comune di Jesi mediante consultazione del mercato delle quotazioni immobiliari e quanto altro possa influire sul giudizio di stima.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156

La corte dell'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 171, Categoria COValore di stima del bene: € 13.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - VIA ROMA 156	60,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 2 - Corte o resede Jesi (AN) - Via Roma, 156	55,00 mq	250,00 €/mq	€ 13.750,00	100,00%	€ 13.750,00
Valore di stima:					€ 73.750,00

Valore di stima: € 73.750,00

Valore finale di stima: € 73.750,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di costruzione (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili siti nel Comune di Jesi mediante consultazione del mercato delle quotazioni immobiliari e quanto altro possa influire sul giudizio di stima.

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.

Sirolo, li 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bevilacqua Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica per immobile (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 6 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 08/01/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA ROMA 156
L'abitazione di tipo popolare è collocata in Via Roma, 156, a Jesi. Si trova in un contesto cittadino, in zona semi-centrale. La zona circostante è ben servita essendoci parcheggi, centri commerciali, ospedale. L'abitazione fa parte di un fabbricato appartenente ad una stecca di edifici; palazzina che è disposta su due piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale. Oltre all'appartamento oggetto di pignoramento, al suo interno vi sono altre due unità immobiliari, per un totale complessivo di tre unità immobiliari. L'ultima ristrutturazione interna, presente negli archivi comunali, come da verifica effettuata, risale al 1998. L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 79 sub.6, cat. A/4, classe 5,4 vani e fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 79, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 80, Part. 171, Categoria CO
Destinazione urbanistica: Dalla zonizzazione del P.R.G. di Jesi vigente risulta che il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente. L'immobile fa parte della TE1-Città storica, in particolare: TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche). La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i. Più in dettaglio l'abitazione si trova nella ex sottozona A3 (ora TE1.3) regolata dall'art. 44 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Jesi (AN) - Via Roma, 156
La corte dell'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 171, Categoria CO

Prezzo base d'asta: € 73.750,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA ROMA 156		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 79, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 80, Part. 171, Categoria CO	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è collocato al piano terra di un edificio in muratura con copertura a falde. L'immobile costituito da due piani fuori terra, presenta una superficie lorda di circa 60,00 mq. L'appartamento, ad uso abitazione ed altezza interna netta pari a circa 3,33 m, ospita l'ingresso di circa 3,67 mq, un disimpegno di circa 1,56 mq, un soggiorno di circa 13,71 mq, un cucinino di circa 5,00 mq, un tinello di circa 6,78 mq, una camera di circa 14,16 mq, che presenta evidenti segni di umidità nelle pareti, un bagno di circa 4,44 mq avente sanitari realizzati in ceramica e doccia. Le superfici sono conteggiate al netto. La caldaia a servizio del sistema di riscaldamento dell'appartamento, costituito da radiatori in ghisa per la produzione di acqua calda sanitaria, è stagna a tiraggio naturale, funzionante ed è collocata nel cucinino. Le pavimentazioni dell'appartamento sono realizzate in ceramica come pure il rivestimento del bagno. Le porte interne, non sempre presenti, sono in legno e vetro, gli infissi sono in legno, con vetro singolo e protetti da persiane realizzate in pvc. Gli impianti gas-metano, termico, elettrico, sono attualmente funzionanti. Inoltre vi è una corte esterna di circa 55 mq con servitù di passaggio. L'edificio, costituito da 3 unità immobiliari, non è gestito da un amministratore condominiale, poiché non obbligatorio (art. 1129 c.c). L'unità immobiliare internamente è in normale stato di manutenzione. Gli infissi interni e le porte interne sono in scadente stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'abitazione di tipo popolare è collocata in Via Roma, 156, a Jesi. Si trova in un contesto cittadino, in zona semi-centrale. La zona circostante è ben servita essendoci parcheggi, centri commerciali, ospedale. L'abitazione fa parte di un fabbricato appartenente ad una stecca di edifici; palazzina che è disposta su due piani fuori terra, adibiti ad uso residenziale. Oltre all'appartamento oggetto di pignoramento, al suo interno vi sono altre due unità immobiliari, per un totale complessivo di tre unità immobiliari. L'ultima ristrutturazione interna, presente negli archivi comunali, come da verifica effettuata, risale al 1998. L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 79 sub.6, cat. A/4, classe 5,4 vani e fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via Roma, 156		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 171, Categoria CO	Superficie	55,00 mq
Descrizione:	La corte dell'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 80, part. 171 (corte privata con servitù di passaggio).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Firmato Da: LAURA BEVILACQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70d30b2e70dea7be

