
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Filippini Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	12
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	13
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	13
Consistenza	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	17
Stato di occupazione	17



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	22
Lotto 2	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	26
Stato conservativo	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Lotto 3	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33



Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali.....	33
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Lotto 4	38
Descrizione.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali.....	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	45
Lotto 5	46
Descrizione.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	47
Confini	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali.....	49
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	50



Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Lotto 6.....	55
Descrizione.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità.....	56
Confini.....	56
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali.....	58
Stato conservativo.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	62
Lotto 7.....	63
Descrizione.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità.....	64
Confini.....	65
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali.....	66
Stato conservativo.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	68
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	70
Lotto 8.....	71
Descrizione.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Titolarità.....	72



Confini	72
Consistenza	73
Cronistoria Dati Catastali	73
Dati Catastali.....	74
Stato conservativo.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	75
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	77
Regolarità edilizia.....	78
Lotto 9	79
Descrizione.....	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità.....	80
Confini	80
Consistenza	81
Cronistoria Dati Catastali	81
Dati Catastali.....	82
Stato conservativo.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione.....	83
Provenienze Ventennali.....	83
Formalità pregiudizievoli.....	84
Normativa urbanistica.....	85
Regolarità edilizia.....	86
Lotto 10.....	87
Descrizione.....	88
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	88
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T...88	88
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T...89	89
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	89
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T...89	89
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T...89	89
Titolarità.....	89



Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	89
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	90
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	90
Confini	90
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	90
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	90
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	91
Consistenza	91
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	91
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	91
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	91
Cronistoria Dati Catastali	92
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	92
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	92
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	93
Dati Catastali.....	93
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	93
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	93
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	94
Stato conservativo	94
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	94
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	94
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	94
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	95
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	95
Stato di occupazione.....	95
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	95
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	96
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T ...	96



Provenienze Ventennali.....	96
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	96
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T...	97
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T...	98
Formalità pregiudizievoli.....	100
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	100
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	101
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	102
Normativa urbanistica.....	103
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	103
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	104
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	104
Regolarità edilizia.....	104
Bene N° 11 - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T.....	104
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	105
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	105
Stima / Formazione lotti.....	107
Lotto 1	107
Lotto 2	108
Lotto 3	109
Lotto 4	110
Lotto 5	111
Lotto 6	112
Lotto 7	112
Lotto 8	113
Lotto 9	114
Lotto 10	115
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.....	119
Lotto 1	119
Lotto 2	119
Lotto 3	120
Lotto 4	120
Lotto 5	121
Lotto 6	121
Lotto 7	122



Lotto 8	122
Lotto 9	123
Lotto 10	123



INCARICO

All'udienza del 07/09/2023, il sottoscritto Ing. Filippini Giorgio, con studio in Via Damiano Chiesa, 15 - 60123 - Ancona (AN), email giorgio@filippini.net, PEC giorgio.filippini@ingpec.eu, Tel. 335 83 58 653, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2023 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 PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.52091369428016, 13.249292281564992)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T (Coord. Geografiche: 43°31'14.7"N 13°14'57.2"E)
- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI 1C, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°31'14.7"N 13°14'57.1"E)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1C, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43°31'14.7"N 13°14'57.1"E)
- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23/A, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.52056724173604, 13.246065163097025)
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T (Coord. Geografiche: 43.52048442216789, 13.246022903197755)
- **Bene N° 7** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T (Coord. Geografiche: 43.52048442216789, 13.246022903197755)
- **Bene N° 8** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T (Coord. Geografiche: 43.5204891889709, 13.246029476993678)
- **Bene N° 9** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43.520482833185156, 13.2460360507186)
- **Bene N° 10** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43.52048918899883, 13.246020711972045)
- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T (Coord. Geografiche: 43°40'01.3"N 13°18'13.8"E)
- **Bene N° 12** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T (Coord. Geografiche: 43°40'01.4"N 13°18'14.6"E)
- **Bene N° 13** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Garage di pertinenza dell'appartamento limitrofo, situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

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 PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

L'immobile confina a Nord in parte con altra abitazione ed in parte con un cortile interno al complesso immobiliare, ad Est con Viale Trieste, a Sud con via Mazzoleni e ad Ovest con il garage di proprietà dell'esecutato, pertinenza dell'appartamento in esame.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

L'immobile risulta inserito di un fabbricato ben più ampio e per questa ragione confina a Nord-Ovest e a Nord-Est con l'appartamento del quale costituisce pertinenza, a Sud-Est con la via Mazzoleni, a Sud-Ovest con altre proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	218,70 mq	275,00 mq	1	275,00 mq	3,00 m	Terra
Soffitta > 1,50 m.	72,27 mq	82,54 mq	0,33	27,24 mq	1,85 m	1
Soffitta < 1,50 m.	64,13 mq	72,27 mq	0,2	14,45 mq	1,15 m	1
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,2	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				320,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,69 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,80 mq	40,30 mq	0,5	20,15 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2005 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 33 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 vani Superficie catastale 322 mq Rendita € 939,95 Piano T-1
Dal 06/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 33 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 vani Superficie catastale 322 mq Rendita € 939,95 Piano T-1

Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 33 Categoria A2 Cl.4, Cons. 13 vani Superficie catastale 322 mq Rendita € 939,95 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 24 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 mq. Rendita € 77,73 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 24 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 mq. Superficie catastale 39 mq Rendita € 77,73 Piano T



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	178	33		A2	4	13 vani	322 mq	939,95 €	T-1	

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 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

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



	70	178	24		C6	4	35 mq.	39 mq	77,73 €	T	
--	----	-----	----	--	----	---	--------	-------	---------	---	--

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato buono, in quanto abitato fino a qualche anno fa. Qualche piccolo segno di umidità per risalita capillare nelle murature portanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito è realizzato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione differenziata verso Sud-Est (via Mazzoleni), Nord-Est (Viale Trieste), Nord Ovest (corte interna). Una parte verso Sud-Ovest è confinante con il garage di pertinenza, mentre verso Nord-Ovest l'immobile si trova a confine con un'altra unità abitativa.

L'altezza interna utile è di m. 3,00 al piano terra e di m. 1,50 al piano primo (altezza media).

Come già accennato la struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza di ogni apertura esterna su via Mazzoleni è installata una pensilina di protezione. Per tali pensiline è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato bianco.

Le pavimentazioni al piano terra sono realizzate in ceramica con piastrelle 30x30 poste in diagonale su tutte le stanze, compresi i servizi. Quelle del piano primo (soffitta) sono sempre in ceramica formato 40x40 poste in diagonale.

Il rivestimento del bagno principale, dotato di wc, bidet, lavandino e vasca da bagno, è in ceramica 20x20 per un'altezza di cm. 2,00. Analogamente nel bagno di servizio, dotato di w.c., bidet doccia e lavabo.

Al piano primo risultano realizzati una piccola cucina ed un w.c. con rivestimenti sempre in ceramica 10x10 a tutta altezza.

Gli infissi esterni sia al piano terra che al piano primo sono in alluminio satinato con vetro-camera, le porte dei vari locali sono in legno di buona fattura e insolitamente larghe per un appartamento di civile abitazione (1,00 mt.). Le chiusure esterne presentano tapparelle in plastica e inferriate in corrispondenza di ciascuna apertura. La comunicazione tra i due piani dell'immobile è resa possibile da una scala metallica posta nel garage di pertinenza.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico, citofonico, tutti sotto traccia.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito è realizzato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero-cemento.

L'ingresso è situato in direzione Sud-Est, su via Mazzoleni.

L'altezza interna utile è di m. 3,00 e tramite una scala metallica è possibile accedere alla soffitta al piano primo del subalterno 33, la cui altezza media è di m. 1,50.

Come già accennato la struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

La tamponatura esterna su via Mazzoleni è in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza dell'ingresso è installata una pensilina di protezione. Per tale pensilina è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le finiture interne sono con intonaco a civile tinteggiato bianco.

La pavimentazione al piano terra è realizzata in ceramica con piastrelle 30x30.

L'infilso esterno è costituito da una serranda metallica e le porte che comunicano con i locali dell'appartamento limitrofo sono in legno di buona fattura.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento, collegato alla caldaia dell'appartamento limitrofo, impianto elettrico, posti sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore, o meglio dei suoi eredi. Tuttavia non risulta utilizzato ormai da qualche anno, alcune utenze sono state disdette.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

L'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore, o meglio dei suoi eredi. Tuttavia non risulta utilizzato ormai da qualche anno, alcune utenze sono state disdette.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	22/06/1995	37660	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/07/1995	10974	7493
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.

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	22/06/1995	37660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/07/1995	10974	7493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 28/07/2010
Reg. gen. 16601 - Reg. part. 4000
Quota: 1/1
Importo: € 1.536.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 768.000,00
Spese: € 768.000,00
Percentuale interessi: 3,007 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 106530
N° raccolta: 19364
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/03/2012
Reg. gen. 5781 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 364.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.000,00
Spese: € 182.000,00
Percentuale interessi: 5,359 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 108514
N° raccolta: 20865



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni



- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a ANCONA il 28/03/2012
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 28/07/2010
Reg. gen. 16601 - Reg. part. 4000
Quota: 1/1
Importo: € 1.536.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 768.000,00
Spese: € 768.000,00
Percentuale interessi: 3,007 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 106530
N° raccolta: 19364
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/03/2012
Reg. gen. 5781 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 364.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.000,00
Spese: € 182.000,00
Percentuale interessi: 5,359 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 108514
N° raccolta: 20865



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023



Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a ANCONA il 28/03/2012
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7

Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti:
 - la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
 - la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.
3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7

Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.
2. Tipi di intervento consentiti:
 - la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
 - la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.
3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e



temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A JESI (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, PIANO T-1

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.

Lo stato attuale dell'immobile è autorizzato dalle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 95012/96, prot. 95/06977 del 20/05/1995;
- concessione edilizia n. 96001/62 del 24/01/1996;
- certificato di agibilità n. 822 del 26/03/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente alle certificazioni di regolarità degli impianti non è stato possibile reperirle. Probabilmente potrebbero essere state depositate in sede di rilascio dell'agibilità.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione della zona dispensa.

In tale zona gli elaborati autorizzati indicano continuità con i vani appartenenti ad una unità immobiliare contigua, continuità che in effetti nello stato dei luoghi non esiste.

Inoltre negli elaborati planimetrici dell'appartamento depositati in comune non viene mai indicata la soffitta soprastante, anche se in effetti nelle sezioni trasversali tale soffitta è presente. Va considerato inoltre che la soffitta dell'immobile in esame è unita a quella soprastante il garage, anzi l'accesso ad essa è reso possibile da una scala che parte proprio dal garage stesso.

Il bagno realizzato al primo piano non presenta altezza sufficiente per essere considerato agibile (inferiore a m. 2,40). Dovrà quindi essere rimosso il water affinché il locale possa essere assimilato ad una lavanderia.

Sarà possibile regolarizzare tutte queste irregolarità con una pratica in sanatoria per opere interne da presentare al comune di Jesi il cui costo può essere quantificato in €. 2.500,00 più oneri accessori (IVA, contributi previdenziali,...) di cui € 1.000,00 per sanzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A JESI (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Lo stato attuale dell'immobile è autorizzato dalle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 95012/96, prot. 95/06977 del 20/05/1995;
- concessione edilizia n. 96001/62 del 24/01/1996;
- certificato di agibilità n. 822 del 26/03/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Relativamente alle certificazioni di regolarità degli impianti non è stato possibile reperirle. Probabilmente potrebbero essere state depositate in sede di rilascio dell'agibilità.
Per quanto riguarda la regolarità urbanistica l'immobile risulta conforme.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI 1C, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest con altri immobili destinati ad uso abitativo, a Sud-Est con via Mazzoleni.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,60 mq	34,30 mq	1	34,30 mq	2,90 m	Terra
Sottotetto (autonomo)	21,70 mq	27,70 mq	0,33	9,14 mq	2,10 m	1
Terrazza	5,90 mq	5,90 mq	0,15	0,89 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				44,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2005 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 30 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 144,61 Piano T-1
Dal 06/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 30 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 144,61 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 30 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 144,61 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	178	30		A2	4	2 vani	48 mq	144,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come già esplicitato nella sezione inerente la verifica della regolarità urbanistica, andrebbe regolarizzata la partizione interna del piano sottotetto, ovviamente a seguito di eventuale sanatoria a livello urbanistico. Il w.c. del sottotetto è catastalmente indicato come ripostiglio, indicazione corretta dal momento che il water e il bidet andranno rimossi, in quanto il servizio non è agibile a causa dell'altezza insufficiente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato discreto, anche se con qualche segno di umidità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito è realizzato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione esclusivamente verso Sud-Est, essendo l'immobile stesso inserito tra altri beni similari.

L'altezza interna utile è di m. 2,75 al piano terra e di m. 2,10 al piano primo (altezza media).

Come già accennato la struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza di ogni apertura esterna su via Mazzoleni è installata una pensilina di protezione. Per tale pensilina è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato in vari colori.

Le pavimentazioni sia al piano terra che al piano primo sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, ad esclusione dei servizi, dove la pavimentazione è sempre in ceramica, ma con dimensioni 20x20.

Il rivestimento del bagno del piano terra, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Analogamente nel bagno di servizio al piano primo, dotato di w.c., bidet e doccia.

Gli infissi esterni sia al piano terra che al piano primo sono in alluminio con vetro-camera, le porte dei vari locali sono in legno.

La comunicazione tra i due piani dell'immobile è resa possibile da una scala metallica.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico, tutti sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/02/2018
- Scadenza contratto: 15/02/2025



Canoni di locazione

Canone mensile: € 340,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	22/06/1995	37660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/07/1995	10974	7493
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7

Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico

provvedimento dalla competente autorità.

2. Tipi di intervento consentiti:

- la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2004P0503, prot. 16830 del 18/05/2004;
- DIA presentata in data 13/04/2005 e protocollata con il n. 13166 il 19/04/2005;
- Certificato di conformità strutturale deposito n. 1054/04 del 02/12/2004;
- Certificato di agibilità n. 2005A0107 del 01/12/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- l'altezza interna dei locali al piano terra è di m. 2,76 (altezza indicata nel progetto m. 2,90);
- al piano primo (sottotetto), indipendentemente dall'uso abitativo che attualmente ne viene fatto, risulta realizzata una divisione interna che crea di fatto due stanze distinte, divisione non prevista nel progetto depositato.
- sempre al piano primo risulta realizzato un w.c. non agibile dal momento che l'altezza interna media dovrebbe essere di almeno 2,40 metri, superiore a quella esistente (il vano nell'autorizzazione è indicato come ripostiglio).

Relativamente alla regolarizzazione dello stato attuale si ritiene che debba comportare:

- richiesta di sanatoria per l'altezza interna variata al piano terra;
- demolizione della partizione non autorizzata e rimozione del water e bidet al piano primo.

La regolarizzazione dovrebbe comportare un costo di circa 2.500,00 euro, compresi gli oneri tecnici per la parte amministrativa.

I costi delle demolizioni dovrebbero aggirarsi intorno ai 1.000,00 euro.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1C, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est e Sud-Ovest con altri immobili destinati ad uso abitativo, a Sud-Est con via Mazzoleni e a Nord-Ovest con una corte interna.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	24,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,90 m	Terra
Sottotetto (autonomo)	35,90 mq	41,20 mq	0,33	13,60 mq	2,14 m	1
Terrazza	9,45 mq	9,45 mq	0,15	1,42 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				42,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2005 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 31 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 666,23 Piano T-1
Dal 06/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 31 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 666,23 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 178, Sub. 31 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 666,23 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	178	31		A10	1	2 vani	47 mq	666,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato discreto, anche se con qualche segno di umidità.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune una piccola loggia che costituisce l'ingresso anche all'appartamento adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito è realizzato con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione esclusivamente verso Sud-Est, essendo l'immobile stesso inserito tra altri beni simili.

L'altezza interna utile è di m. 2,90 al piano terra e di m. 2,14 al piano primo (altezza media).

Come già accennato la struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza di ogni apertura esterna su via Mazzoleni è installata una pensilina di protezione. Per tale pensilina è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato in vari colori.

Le pavimentazioni sia al piano terra che al piano primo sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, ad esclusione dei servizi, dove la pavimentazione è sempre in ceramica, ma con dimensioni 20x20.

Il rivestimento del bagno del piano terra, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Analogamente nel bagno di servizio al piano primo, dotato di w.c., bidet e doccia.

Gli infissi esterni sia al piano terra che al piano primo sono in alluminio con vetro-camera, le chiusure esterne al piano terra sono costituite da tapparelle in plastica; le porte dei vari locali sono in legno.

La comunicazione tra i due piani dell'immobile è resa possibile da una scala in legno.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico, tutti sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 03/09/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	22/06/1995	37660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/07/1995	10974	7493
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7

Art. 27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni in parte già individuati con specifico

provvedimento dalla competente autorità.

2. Tipi di intervento consentiti:

- la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2004P0503, prot. 16830 del 18/05/2004;
- DIA presentata in data 13/04/2005 e protocollata con il n. 13166 il 19/04/2005;
- Certificato di conformità strutturale deposito n. 1054/04 del 02/12/2004;
- Certificato di agibilità n. 2005A0107 del 01/12/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- la destinazione urbanistica dell'immobile è 'ufficio'; attualmente viene utilizzato come civile abitazione;
- l'altezza interna dei locali al piano terra è di m. 2,76 (altezza indicata nel progetto m. 2,90);
- al piano primo i due terrazzi risultano completamente chiusi, perimetrati da infissi e pannellature che andrebbero rimossi.
- sempre al piano primo nel ripostiglio è stato realizzato un w.c. che risulta non autorizzabile, dal momento che la sua altezza media dovrebbe essere di almeno 2,40 m., contrariamente a quella attuale che è certamente inferiore.

L'adeguamento dell'immobile comporterà quindi la rimozione delle pannellature esterne e degli infissi dei terrazzi e la rimozione del water e del bidet del bagno del piano primo, per un costo stimabile di circa 1.500,00 euro.

Inoltre andrà regolarizzata l'altezza interna al piano terra con una pratica amministrativa che dovrebbe comportare un costo di € 2.500,0 esclusi oneri tecnici ed IVA.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23/A, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

Presentata variazione catastale. Vecchia identificazione catastale Foglio 69 mappale 587 sub 14. Nuova identificazione catastale Foglio 69 mappale 605 sub 10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con corte privata (parete controterra) ad Est con area condominiale di ingresso ai vari appartamenti a Sud con altra area privata e ad Ovest con zona di parcheggio commerciale (parete controterra).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,10 mq	46,80 mq	1	46,80 mq	2,70 m	S1
Loggia	5,60 mq	5,60 mq	0,40	2,24 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				49,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-S1 Graffato 605/3
Dal 24/08/2009 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-S1 Graffato 605/3
Dal 11/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-S1 Graffato 605/3
Dal 09/11/2015 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano T-S1 Graffato 605/3



Dal 19/02/2024 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 605, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 154,94 Piano S1
------------------------------	-------------------	---



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	605	10		A2	3	2,5 vani	47 mq	154,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Presentata variazione catastale. Vecchia identificazione catastale Foglio 69 mappale 587 sub 14. Nuova identificazione catastale Foglio 69 mappale 605 sub 10.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni interessano l'androne di ingresso e i corridoi e la scala di comunicazione degli immobili. Non esistono tabelle millesimali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito, è realizzato in parte con struttura portante in cemento armato intelaiata, posta in aderenza alle originarie murature, ed in parte con struttura muraria (la porzione affacciata su via Battisti); anche gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione esclusivamente verso Sud. Su questo lato si aprono le uniche superfici finestrate che danno luce ai vani.

L'altezza interna utile è di m. 2,70, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale (2,80 m.).



La copertura dell'intero stabile è in parte piana ed in parte a falde contrapposte, quest'ultima nella porzione che affaccia su via Battisti. La porzione che interessa l'immobile in esame è piana, con terrazzo in sommità. Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, compreso il bagno. Il rivestimento di quest'ultimo, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Il rivestimento dell'angolo cottura è sempre in mosaico per un'altezza di m. 1,60. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, senza chiusure esterne, posizionati su pannellature in mattoni di vetro-cemento che consentono una buona illuminazione ma precludono qualsiasi tipo di vista verso l'esterno. Le porte dei vari locali sono in legno. Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico e citofonico, tutti sotto traccia.

ASTE GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/02/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/2008 al 04/10/2010	**** Omissis ****	DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	13/12/2005	62444	17078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ancona	24/12/2005	32213	18054	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 04/06/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106831	12825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/10/2010	22374	12956
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO

Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 25 - Territorio urbano edificato TE

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 - Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. 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.

2. 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.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali



loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2005 P 0862, del 17/09/2005;
- Variante n. 2005 P 0386, del 14/04/2006;
- DIA presentata in data 24/07/2006, protocollata con il n. 24339 il 25/07/2006;
- DIA presentata in data 15/01/2008, protocollo 2008/1409;
- Deposito strutturale n. 2596/05 del 24/11/2005;
- Certificato di agibilità n. 2008 A 0091 del 22/11/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia l'immobile risulta regolare.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T



DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

Presentata variazione catastale. Vecchia identificazione catastale Foglio 69 mappale 587 sub 16. Nuova identificazione catastale Foglio 69 mappale 587 sub 21.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.



CONFINI

L'immobile è situato al piano terra e confina a Nord con altra proprietà, ad Est con la loggia comune di accesso, a Sud e ad Ovest con il corridoio comune.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	15,50 mq	17,42 mq	1	17,42 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 16 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 681,72 Piano T Graffato 605/5
Dal 24/08/2009 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 16 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 681,72 Piano T Graffato 605/5
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 16 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 681,72 Piano T Graffato 605/5
Dal 11/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 16 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 681,72 Piano T Graffato 605/5
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 16 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 vani



		Superficie catastale 18,0 mq Rendita € 681,72 Piano T Graffato 605/5
Dal 19/02/2024 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 681,72 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	587	21		A10	3	1,5 vani	17 mq	681,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato buono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha in comune con le altre abitazioni la loggia che funge da androne di ingresso e che prospetta su via Battisti. Non risultano essere state redatte tabelle condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito, è realizzato in parte con struttura portante in cemento armato intelaiata, posta in aderenza alle originarie murature, ed in parte con struttura muraria (la porzione affacciata su via Battisti); anche gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione esclusivamente verso Est, su via Cesare Battisti.

L'altezza interna utile è di m. 2,50; tale misura non risulta indicata sulla planimetria catastale.

La copertura dell'intero stabile è in parte piana ed in parte a falde contrapposte, quest'ultima nella porzione che affaccia su via Battisti, che poi è quella che interessa l'immobile in esame.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, compreso il bagno. Il rivestimento di quest'ultimo, dotato di wc, bidet e lavandino, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Il bagno risulta rialzato di circa 15 cm. rispetto al piano di calpestio dell'intero immobile, per cui la sua altezza utile è di circa 2,35 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, senza chiusure esterne.

La porta che mette in comunicazione l'ufficio con l'antibagno è in legno con specchiatura in vetro.

Gli impianti presenti sono: impianto idrico ed elettrico, tutti sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/07/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 04/09/2008	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	13/12/2005	62444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	23/12/2005	2090	
Dal 04/09/2008 al 11/10/2010	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO E FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2008	AN0178934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 11/10/2010	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/10/2010	12956.1/2010	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106832	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/10/2010	12957.1/2010	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171



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



NORMATIVA URBANISTICA

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 – Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. 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.

2. 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.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p “Ripartizione del territorio comunale”: TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d’adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell’art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile.

L’immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2005 P 0862, del 17/09/2005;
- Variante n. 2005 P 0386, del 14/04/2006;
- DIA presentata in data 24/07/2006, protocollata con il n. 24339 il 25/07/2006;
- DIA presentata in data 15/01/2008, protocollo 2008/1409;
- Deposito strutturale n. 2596/05 del 24/11/2005;
- Certificato di agibilità n. 2008 A 0091 del 22/11/2008.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- l'altezza interna dei vani è di m. 2,51, contrariamente a quanto previsto negli elaborati grafici autorizzati (m. 2,55). Tuttavia tale difformità rientra nel margine di tolleranza previsto dalla legge.

Va sottolineato il fatto che l'altezza di m. 2,51 per questo immobile è consentita dal fatto che trattasi di una situazione pregressa, e quindi autorizzabile in deroga (un immobile a destinazione ufficio dovrebbe avere un'altezza minima di m. 2,70).



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

L'immobile è situato al piano terra dello stabile e confina a Nord, Est e Sud con i corridoi condominiali che consentono l'accesso ai vari appartamenti e ad Ovest con il subalterno 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,65 mq	27,70 mq	1	27,70 mq	2,72 m	Terra
Loggia	2,30 mq	2,30 mq	0,40	0,92 mq	2,72 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				28,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/6
Dal 24/08/2009 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/6
Dal 11/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/6
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 28,0 mq Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/6



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	587	17		A2	3	2 vani	28 mq	123,95 €	T	605-6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile corrisponde graficamente sia allo stato dei luoghi che al progetto autorizzato. Tuttavia l'altezza interna dei locali è indicata in m. 3,00 mentre in effetti è di m. 2,72.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito, è realizzato in parte con struttura portante in cemento armato intelaiata, posta in aderenza alle originarie murature ed in parte con struttura muraria (la porzione affacciata su via Battisti); anche gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione esclusivamente verso Sud. Su questo lato si apre la piccola loggia che fornisce le uniche superfici finestrate che danno luce ai vani.

L'altezza interna utile è di m. 2,72, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale (3,00 m.).

La copertura dell'intero stabile è in parte piana ed in parte a falde contrapposte, quest'ultima nella porzione che affaccia su via Battisti. La porzione che interessa l'immobile in esame è piana, con terrazzo in sommità.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonato e tinteggiato con colori tenui.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato.

Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, compreso il bagno.

Il rivestimento di quest'ultimo, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 2,00. Il rivestimento dell'angolo cottura è sempre in mosaico per un'altezza di m. 1,60.

Gli infissi esterni che affacciano sulla loggia (classificata come vano non praticabile) sono in alluminio con vetro-camera, senza chiusure esterne. Le porte dei vari locali sono in legno.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico e citofonico, tutti sotto traccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 27/01/2020
- Scadenza contratto: 15/01/2024



Canone mensile: € 230,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 04/09/2008	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	13/12/2005	62444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
JESI	23/12/2005	2090			
Dal 04/09/2008 al 11/10/2010	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO E FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2008	AN0178934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	04/09/2008	22330.1/2008)	
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/10/2010 al 04/06/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106831		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ancona	15/10/2010	12956.1/2010		
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012



N° repertorio: 108713

N° raccolta: 21016

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a ANCONA il 16/04/2013

Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Spese: € 40.000,00

Percentuale interessi: 8,329 %

Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO

Data: 15/04/2013

N° repertorio: 109432

N° raccolta: 21556



Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 24/07/2023

Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491

Quota: 171

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Art. 25 - Territorio urbano edificato TE

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 - Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. 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.

2. 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.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.



4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2005 P 0862, del 17/09/2005;
- Variante n. 2005 P 0386, del 14/04/2006;
- DIA presentata in data 24/07/2006, protocollata con il n. 24339 il 25/07/2006;
- DIA presentata in data 15/01/2008, protocollo 2008/1409;
- Deposito strutturale n. 2596/05 del 24/11/2005;
- Certificato di agibilità n. 2008 A 0091 del 22/11/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile è conforme a quanto autorizzato dal Comune di Jesi. L'altezza interna è di m. 2,72, contrariamente a quanto indicato negli elaborati autorizzati (m. 3,15).

Dovrà essere quindi presentata domanda di concessione in sanatoria per altezza difforme da quella autorizzata. Tale pratica comporterà un costo indicativo di € 2.500,00 esclusi oneri tecnici accessori ed IVA, ma comprensivo dell'oblazione comunale.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

Presentata variazione catastale. Vecchia identificazione catastale Foglio 69 mappale 587 sub 18. Nuova identificazione catastale Foglio 69 mappale 605 sub 11.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.



CONFINI

L'immobile è situato al piano terra dello stabile. Confina a Nord, a Ovest e a Sud con corti private esterne e ad Est con il subalterno 17.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,55 mq	43,80 mq	1	43,80 mq	2,80 m	Terra
Loggia	3,10 mq	3,10 mq	0,4	1,24 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				45,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/7
Dal 24/08/2009 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/7
Dal 11/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/7
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 46,0 mq Rendita € 123,95 Piano TERRA Graffato 605/7



Dal 19/02/2024 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 605, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 123,95 Piano T
------------------------------	-------------------	--



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	605	11		A2	3	2 vani	46 mq	123,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza planimetrica tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale. L'altezza interna è indicata in m. 3,00 mentre in effetti è di m. 2,80.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito, è realizzato in parte con struttura portante in cemento armato intelaiata, posta in aderenza alle originarie murature, ed in parte con struttura muraria (la porzione affacciata su via Battisti); anche gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione delle superfici finestrate sia verso Nord che a Sud che ad Ovest.

L'altezza interna utile è di m. 2,80, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale (3,00 m.).

La copertura dell'intero stabile è in parte piana ed in parte a falde contrapposte, quest'ultima nella porzione che affaccia su via Battisti. Quella che interessa l'immobile in esame è piana, con terrazzo in sommità.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato.

Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, compreso il bagno.

Il rivestimento di quest'ultimo, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Il rivestimento dell'angolo cottura è sempre in mosaico per un'altezza di m. 1,60.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, senza chiusure esterne, posizionati su pannellature in



mattoni di vetro-cemento che consentono una buona illuminazione ma precludono qualsiasi tipo di vista verso l'esterno. Le porte dei vari locali sono in legno.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico e citofonico, tutti sotto traccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2022
- Scadenza contratto: 15/05/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 04/09/2008	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	13/12/2005	62444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	JESI	23/12/2005	2090		
Dal 04/09/2008 al 11/10/2010	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO E FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		04/09/2008	AN0178934	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 04/06/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106831	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ancona	15/10/2010	12956.1/2010	
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 – Città storica TE1
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. 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.

2. 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.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze

ASTE
GIUDIZIARIE.it



rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2005 P 0862, del 17/09/2005;
- Variante n. 2005 P 0386, del 14/04/2006;
- DIA presentata in data 24/07/2006, protocollata con il n. 24339 il 25/07/2006;
- DIA presentata in data 15/01/2008, protocollo 2008/1409;
- Deposito strutturale n. 2596/05 del 24/11/2005;
- Certificato di agibilità n. 2008 A 0091 del 22/11/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- l'immobile risulta regolare per quanto riguarda la distribuzione interna e le dimensioni planimetriche. L'altezza interna è di m. 2,80, contrariamente a quanto indicato negli elaborati progettuali autorizzati (m. 3,15). Dovrà essere quindi presentata domanda di concessione in sanatoria per altezza difforme da quella autorizzata. Tale pratica comporterà un costo indicativo di € 2.500,00 esclusi oneri tecnici accessori ed IVA, ma comprensivo dell'oblazione comunale.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

L'immobile confina ad Est, sia al piano primo che al piano secondo, con il subalterno 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,20 mq	36,40 mq	1	36,40 mq	2,70 m	1
Sottotetto (autonomo)	6,00 mq	7,80 mq	0,33	2,57 mq	2,40 m	2
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				43,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 695/8
Dal 24/08/2009 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 695/8
Dal 11/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 695/8
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 695/8



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	587	19		A2	3		2,5 vani mq	46 €	1-2	605-8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Graficamente il piano primo è conforme allo stato dei luoghi, anche se l'altezza interna dei locali viene indicata in m. 3,00 mentre in effetti è di m. 2,70.

L'andamento della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo è difforme come pure il terrazzo, che risulta completamente coperto con struttura non amovibile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere considerato discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito, è realizzato in parte con struttura portante in cemento armato intelaiata, posta in aderenza alle originarie murature, ed in parte con struttura muraria (la porzione affacciata su via Battisti); anche gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione delle superfici finestrate sia a Nord che a Sud. Su questi lati si aprono le superfici finestrate che danno luce ai vani. Tali superfici sono costituite fino ad una altezza di m. 1,80 da vetrocemento e solo in sommità presentano una finestra apribile a vasistas per l'areazione degli ambienti. Ovviamente l'immobile è privo di qualsiasi tipo di veduta, quantomeno al piano primo. Al piano secondo la visuale è parzialmente occultata da schermature.

L'altezza interna utile è di m. 2,70, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale (3,00 m.).

La copertura dell'intero stabile è in parte piana ed in parte a falde contrapposte, quest'ultima nella porzione che affaccia su via Battisti. La porzione che interessa l'immobile in esame è piana, con terrazzo in sommità.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonato e tinteggiato con colori tenui.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato.

Le pavimentazioni sia al piano primo che al secondo sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, compreso il bagno.

Il rivestimento di quest'ultimo, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Il rivestimento dell'angolo cottura è sempre in mosaico per un'altezza di m. 1,60.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, senza chiusure esterne. Come già detto le superfici illuminanti sono in gran parte costituite da vetro-cemento, il che consente una buona illuminazione della zona, ma priva i locali qualsiasi tipo di veduta. Le porte dei vari locali sono in legno.

La comunicazione dell'appartamento con il piano superiore è realizzata mediante una piccola scala metallica.

Al piano secondo sono presenti una piccola lavanderia ed un w.c. La terrazza è pavimentata con piastrelle di

ceramica 30x30 e perimetrata con infissi apribili. Della regolarità urbanistica se ne parla nell'apposita sezione. Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico e citofonico, tutti sotto traccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 04/09/2008	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	13/12/2005	62444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
JESI	23/12/2005	2090			
Dal 04/09/2008 al 11/10/2010	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO E FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2008	AN0178934	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 04/06/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/10/2010	12956.1/2010	
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)
Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 – Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. 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.
2. 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.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p “Ripartizione del territorio comunale”: TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2005 P 0862, del 17/09/2005;
- Variante n. 2005 P 0386, del 14/04/2006;
- DIA presentata in data 24/07/2006, protocollata con il n. 24339 il 25/07/2006;
- DIA presentata in data 15/01/2008, protocollo 2008/1409;
- Deposito strutturale n. 2596/05 del 24/11/2005;
- Certificato di agibilità n. 2008 A 0091 del 22/11/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- al piano secondo la copertura del terrazzo è realizzata con strutture non amovibili, contrariamente a quanto autorizzato (pergolato con copertura tendonata). La copertura esistente, totalmente abusiva e fissa e quindi costituente una nuova volumetria, dovrà essere rimossa, in quanto non sussistono le condizioni per la creazione di nuove volumetrie, quanto meno di quelle dimensioni.

- il w.c. del piano secondo presenta un'altezza di m. 2,30, in contrasto con la normativa che prevede per tali locali un'altezza di almeno 2,40 m. Dovrà quindi essere rimosso il water.

L'altezza del piano primo risulta essere di m. 2,70, contrariamente a quanto indicato negli elaborati progettuali autorizzati (m. 2,84).

Si ritiene che il costo delle demolizioni possa essere quantificato in € 3.500,00. La regolarizzazione urbanistica invece dovrebbe avere un costo di circa 2.200,00, esclusi oneri tecnici accessori ed IVA, ma comprensivo dell'oblazione comunale.

LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina sia al piano primo che secondo ad Ovest con il subalterno 19.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,20 mq	26,40 mq	1	26,40 mq	2,70 m	1
Sottotetto (autonomo)	5,75 mq	7,80 mq	0,33	2,57 mq	2,40 m	2
Terrazza	31,15 mq	31,15 mq	0,2	6,23 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				35,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2008 al 24/08/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 605/9
Dal 24/08/2009 al 11/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 605/9
Dal 11/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 605/9
Dal 09/11/2015 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 587, Sub. 20 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44,0 mq Rendita € 154,94 Piano 1-2 Graffato 605/9



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	587	20		A2	3	2,5 vani	44 mq	154,94 €	1-2	605-9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La mancata rispondenza catastale è dovuta al piano primo all'assenza dell'antibagno e all'altezza interna, indicata in m. 3,00 (in realtà l'altezza è di m. 2,70).

Al piano secondo la terrazza è coperta con materiale non rimuovibile e quindi non autorizzabile urbanisticamente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, per scarsa manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato in cui l'immobile in esame è inserito, è realizzato con struttura portante in cemento armato intelaiata, posta in aderenza alle originarie murature; anche gli orizzontamenti sono in laterocemento.

L'orientamento del fabbricato e la tipologia dell'appartamento consentono un'esposizione esclusivamente verso Nord ed in minima parte verso Est. Su questi lati si aprono le uniche superfici finestrate che danno luce ai vani. Tali superfici sono costituite fino ad una altezza di m. 1,80 da vetrocemento e solo in sommità presentano una finestra apribile a vasistas per l'areazione degli ambienti. Ovviamente l'immobile è privo di qualsiasi tipo di veduta, quantomeno al piano primo. Al piano secondo la visuale è parzialmente occultata da un fitto graticcio metallico.

L'altezza interna utile è di m. 2,70, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale (3,00 m.).

La copertura dell'intero stabile è in parte piana ed in parte a falde contrapposte, quest'ultima nella porzione che affaccia su via Battisti. La porzione che interessa l'immobile in esame è piana, con terrazzo in sommità.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, compreso il bagno.

Il rivestimento di quest'ultimo, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Il rivestimento dell'angolo cottura è sempre in mosaico per un'altezza di m. 1,60.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, senza chiusure esterne. Le porte dei vari locali sono in legno.

Al piano secondo sono presenti una piccola lavanderia ed un w.c. La pavimentazione è in ceramica con piastrelle 30x30. La terrazza è perimetrata con infissi apribili, ma della sua regolarità edilizia se ne parlerà nell'apposita sezione.

Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico e citofonico, tutti sotto traccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/10/2023
- Scadenza contratto: 16/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2005 al 04/09/2008	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	13/12/2005	62444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
JESI	23/12/2005	2090			
Dal 04/09/2008 al 11/10/2010	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO E FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2008	AN0178934	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2010 al 04/06/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	11/10/2010	106831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	15/10/2010	12956.1/2010	
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 15/06/2012
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 1632
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00

Spese: € 300.000,00
Percentuale interessi: 5,975 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 13/06/2012
N° repertorio: 108713
N° raccolta: 21016

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a ANCONA il 16/04/2013
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 1034
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 8,329 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 15/04/2013
N° repertorio: 109432
N° raccolta: 21556

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 25 – Territorio urbano edificato TE

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano edificato TE si articola in: TE1-Città storica, TE2-Città consolidata, TE3-Città recente.

Art. 26 – Città storica TE1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. 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.

2. 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.

Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p “Ripartizione del territorio comunale”: TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).



3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n. 2005 P 0862, del 17/09/2005;
- Variante n. 2005 P 0386, del 14/04/2006;
- DIA presentata in data 24/07/2006, protocollata con il n. 24339 il 25/07/2006;
- DIA presentata in data 15/01/2008, protocollo 2008/1409;
- Deposito strutturale n. 2596/05 del 24/11/2005;
- Certificato di agibilità n. 2008 A 0091 del 22/11/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- al piano secondo la copertura del terrazzo è realizzata con materiali inamovibili contrariamente a quanto autorizzato con variante (pergolato con copertura tendonata). Tale copertura quindi è totalmente abusiva e costituendo nuova volumetria dovrà essere rimossa, in quanto non sussistono le condizioni per la creazione di nuovi volumi, quanto meno di quelle dimensioni.

- L'altezza interna del w.c. è di m. 2,30, in contrasto con quanto indicato dalla normativa che prevede un'altezza minima di m. 2,40. Quindi il water dovrà essere rimosso.

L'altezza del piano primo risulta essere di m. 2,70, contrariamente a quanto indicato negli elaborati grafici autorizzati.

Si ritiene che il costo delle demolizioni possa essere quantificato in € 3.500,00, mentre la regolarizzazione urbanistica è quantificabile in 2.500,00 esclusi oneri tecnici accessori ed IVA, ma comprensiva di 1.000,00 € per oblazione sanatoria.



LOTTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T
- **Bene N° 12** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T
- **Bene N° 13** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Trattasi di terreno, catastalmente registrato al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.

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.

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

Nell'ambito della procedura, ed in particolare nell'atto di pignoramento, il bene risulta individuato come terreno agricolo al Foglio 1, particella 59.

Tale particella è stata soppressa in data 23/10/2012 a seguito di accatastamento di nuova costruzione ed ha generato, presso l'ente urbano Urbano la particella 1018 con subalterni 1,2 e 3.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile in esame ricade all'interno di un terreno, attualmente registrato catastalmente al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.

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

Nell'ambito della procedura, ed in particolare nell'atto di pignoramento, il bene risulta individuato come terreno agricolo al Foglio 1, particella 59.

Tale particella è stata soppressa in data 23/10/2012 a seguito di accatastamento di nuova costruzione ed ha generato, presso l'ente urbano Urbano la particella 1018 con subalterni 1, 2 e 3.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile in esame ricade all'interno di un terreno, attualmente registrato catastalmente al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.

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

Nell'ambito della procedura, ed in particolare nell'atto di pignoramento, il bene risulta individuato come terreno agricolo al Foglio 1, particella 59.

Tale particella è stata soppressa in data 23/10/2012 a seguito di accatastamento di nuova costruzione ed ha generato, presso l'ente urbano Urbano la particella 1018 con subalterni 1, 2 e 3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dopo la data 04/06/2013 l'eredità del sig. **** **** è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Marco Fioretti, con studio in Jesi, via W. Tobagi 39.

CONFINI

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile confina a Nord con il mappale 729, Ovest e in parte a Sud con il mappale 140, sempre a Sud con la particella 279 e ad Est con i mappali 278, 156 198 e 275.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile risulta inserito all'interno della particella F. 1, mappale 1018, subalterno 1.



BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile risulta inserito all'interno della particella F. 1, mappale 1018, subalterno 1.



CONSISTENZA

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Campo fotovoltaico	7435,00 mq	7435,00 mq	1	7435,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				7435,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7435,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	16,50 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	16,50 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2005 al 02/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7435 Reddito dominicale € 32,64 Reddito agrario € 34,56
Dal 02/11/2012 al 06/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1018, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 9.138,00 Piano TERRA
Dal 06/10/2013 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1018 Categoria D1 Rendita € 9.138,00 Piano TERRA

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2005 al 02/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7435 Reddito dominicale € 32,64 Reddito agrario € 34,56
Dal 02/11/2012 al 06/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1018, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 124,00 Piano TERRA
Dal 06/10/2013 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1018, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 124,00 Piano TERRA



BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2005 al 02/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 59 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7435 Reddito dominicale € 32,64 Reddito agrario € 34,56
Dal 02/11/2012 al 06/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1018, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 124,00 Piano TERRA
Dal 06/10/2013 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 1018, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 124,00 Piano TERRA

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1018	1		D1				9138 €	T	

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1018	2		D1				124 €	T	



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1018	3		D1				124 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito mediocre.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito discreto.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile in esame è costituito da un impianto fotovoltaico da 250,00 kWp con moduli di silicio policristallino per la conversione di energia solare in energia elettrica.

Si tratta di un impianto fotovoltaico realizzato a terra e pertanto "non integrato" posizionato su apposite strutture metalliche.

Attualmente la predisposizione per l'installazione di tutti i pannelli fotovoltaici è già stata realizzata, con il posizionamento dei relativi tralicci con gli appositi basamenti.

I pannelli insatallati sono invece una minima porzione di quelli previsti ed alcuni di questi risultano danneggiati o addirittura asportati.

L'area occupata dall'impianto risulta da quella propriamente impegnata dai moduli fotovoltaici e comprende anche quella necessaria per le corsie di accesso.

Non risulta invece realizzata la messa a dimora della barriera verde prevista ai fini del mitigamento dell'impatto visivo dell'impianto. Tale barriera avrebbe dovuto esser realizzata con essenze sempreverdi per un'altezza pari a quella della recinzione.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile in esame fa parte di un insediamento costituito da un impianto fotovoltaico da 250,00 kWp con moduli di silicio policristallino per la conversione di energia solare in energia elettrica e due cabine tecnologiche.

La cabina è realizzata con struttura prefabbricata in c.a., basamento di fondazione sempre in c.a. rialzato, con divisori interni in c.a. e pavimentazione in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in metallo, così come gli sportelloni per accesso parziale a vani tecnici.

Impianti presenti: impianto elettrico.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile in esame fa parte di un insediamento costituito da un impianto fotovoltaico da 250,00 kWp con moduli di silicio policristallino per la conversione di energia solare in energia elettrica e due cabine tecnologiche.

La cabina è realizzata con struttura prefabbricata in c.a., basamento di fondazione sempre in c.a. rialzato, con divisori interni in c.a. e pavimentazione in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in metallo, così come gli sportelloni per accesso parziale a vani tecnici.

Impianti presenti: impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, o meglio degli eredi.



**BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA
PIAVE 60, PIANO T**

L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, o meglio degli eredi.



**BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA
PIAVE 60, PIANO T**

L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, o meglio degli eredi.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO
T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1999 al 19/08/1999	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	18/08/1999	60824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
JESI	17/02/2000	19	619		
Dal 19/08/1999 al 18/01/2005	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	19/08/1999	60824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	18/02/2000	808	
Dal 18/01/2005 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	18/01/2005	60211	
		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.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1999 al 19/08/1999	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	18/08/1999	60824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	17/02/2000	19	619



Dal 19/08/1999 al 18/01/2005	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	19/08/1999	60824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 18/01/2005 al 04/06/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	18/01/2005	60211	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		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.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Dal 18/08/1999 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Atti			
		TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	18/08/1999	60824	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		JESI	17/02/2000	19	619
Dal 19/08/1999 al 18/01/2005		**** Omissis ****			
		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MONTALI ROBERTO di Chiaravalle	19/08/1999	60824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	18/02/2000	808	
Dal 18/01/2005 al 04/06/2013		**** Omissis ****			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE ANGELIS MARIA LUISA Ddi Jesi	18/01/2005	60211	
		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° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 28/07/2010
Reg. gen. 16601 - Reg. part. 4000
Quota: 1/1
Importo: € 1.536.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 768.000,00
Spese: € 768.000,00
Percentuale interessi: 3,007 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 106530
N° raccolta: 19364
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/03/2012
Reg. gen. 5781 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 364.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.000,00
Spese: € 182.000,00
Percentuale interessi: 5,359 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 108514
N° raccolta: 20865

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a ANCONA il 28/03/2012
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 28/07/2010
Reg. gen. 16601 - Reg. part. 4000
Quota: 1/1
Importo: € 1.536.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 768.000,00
Spese: € 768.000,00
Percentuale interessi: 3,007 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 106530
N° raccolta: 19364
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/03/2012
Reg. gen. 5781 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 364.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 182.000,00
Spese: € 182.000,00
Percentuale interessi: 5,359 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 108514
N° raccolta: 20865



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**
Iscritto a ANCONA il 28/03/2012
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 28/07/2010
Reg. gen. 16601 - Reg. part. 4000
Quota: 1/1
Importo: € 1.536.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 768.000,00
Spese: € 768.000,00
Percentuale interessi: 3,007 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 21/07/2010
N° repertorio: 106530
N° raccolta: 19364
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 30/03/2012
Reg. gen. 5781 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 364.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 182.000,00
Spese: € 182.000,00
Percentuale interessi: 5,359 %
Rogante: NOTAIO MONTALI ROBERTO
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 108514
N° raccolta: 20865



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 24/07/2023
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 11491
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE**

Iscritto a ANCONA il 28/03/2012
Reg. gen. 6578 - Reg. part. 906
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio naturale.

Non sono ammessi interventi che modifichino l'assetto geomorfologico ed idrogeologico, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate.

.....

e) opera di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nell'area omogenea "E" è inoltre possibile insediare edifici per industrie estrattive e cave, impianti tecnologici (stazioni ENEL, SNAM, SIP, ecc.) gli esercizi pubblici di cui alla Legge n. 524 del 14/10/1974 e gli esercizi di vendita al dettaglio di cui alla Legge n.426 del 11/6/1971 se previsti nei rispettivi piani di settore.

Il rilascio della concessione è subordinato alla deliberazione del Consiglio Comunale circa l'idoneità dell'area prescelta per tipo di utilizzazione nei confronti delle infrastrutture presenti e di quelle necessarie, nonché alla esistenza dei pubblici servizi necessari per l'insediamento



BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio naturale.

Non sono ammessi interventi che modifichino l'assetto geomorfologico ed idrogeologico, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate.

.....
e) opera di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nell'area omogenea "E" è inoltre possibile insediare edifici per industrie estrattive e cave, impianti tecnologici (stazioni ENEL, SNAM, SIP, ecc.) gli esercizi pubblici di cui alla Legge n. 524 del 14/10/1974 e gli esercizi di vendita al dettaglio di cui alla Legge n.426 del 11/6/1971 se previsti nei rispettivi piani di settore.

Il rilascio della concessione è subordinato alla deliberazione del Consiglio Comunale circa l'idoneità dell'area prescelta per tipo di utilizzazione nei confronti delle infrastrutture presenti e di quelle necessarie, nonché alla esistenza dei pubblici servizi necessari per l'insediamento

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento, la riqualificazione e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche, comunque non in contrasto con l'equilibrio naturale.

Non sono ammessi interventi che modifichino l'assetto geomorfologico ed idrogeologico, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate.

.....
e) opera di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nell'area omogenea "E" è inoltre possibile insediare edifici per industrie estrattive e cave, impianti tecnologici (stazioni ENEL, SNAM, SIP, ecc.) gli esercizi pubblici di cui alla Legge n. 524 del 14/10/1974 e gli esercizi di vendita al dettaglio di cui alla Legge n.426 del 11/6/1971 se previsti nei rispettivi piani di settore.

Il rilascio della concessione è subordinato alla deliberazione del Consiglio Comunale circa l'idoneità dell'area prescelta per tipo di utilizzazione nei confronti delle infrastrutture presenti e di quelle necessarie, nonché alla esistenza dei pubblici servizi necessari per l'insediamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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.



Le autorizzazioni urbanistiche relative all'intervento possono essere così sintetizzate:

- permesso di costruire n. 26 del 07/07/2010;
- SCIA prot. n. 15135 del 08/11/2012;
- Certificato di Agibilità n. 82/2013.



Per quanto attiene la regolarità urbanistica l'intervento risulta conforme a quanto autorizzato con il premezzo di costruire n. 26/2010 e relativa variante.

Ovviamente la distribuzione dei pannelli risulta modificata rispetto a quanto previsto a seguito della rimozione di quasi la metà dei pannelli stessi.

BENE N° 12 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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.

Le autorizzazioni urbanistiche relative all'intervento possono essere così sintetizzate:

- permesso di costruire n. 26 del 07/07/2010;
- SCIA prot. n. 15135 del 08/11/2012;
- Certificato di Agibilità n. 82/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto attiene la regolarità urbanistica l'intervento risulta conforme a quanto autorizzato con il premezzo di costruire n. 26/2010 e relativa variante.

BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MONTEMARCIANO (AN) - VIA PIAVE 60, PIANO T

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.

Le autorizzazioni urbanistiche relative all'intervento possono essere così sintetizzate:

- permesso di costruire n. 26 del 07/07/2010;
- SCIA prot. n. 15135 del 08/11/2012;
- Certificato di Agibilità n. 82/2013.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Per quanto attiene la regolarità urbanistica l'intervento risulta conforme a quanto autorizzato con il premezzo di costruire n. 26/2010 e relativa variante.



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.

Per quanto attiene alla formazione dei lotti si ritiene che, fatta eccezione del garage di via Mazzoleni che è da considerarsi pertinenza dell'appartamento sito al civico 1A e quindi accorpabile ad esso in unico lotto e alle cabine elettriche di Montemarciano dipendenze del campo fotovoltaico, tutti gli altri immobili siano comodamente vendibili singolarmente e quindi assimilabili a singoli lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1
Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 33, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 312.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.

Va comunque posto in evidenza il fatto che trattasi di immobile particolare per le sue dimensioni e la sua distribuzione interna. La sua collocazione a piano strada potrebbe consentire una sua eventuale frazionamento, anche se a costi di ristrutturazione abbastanza elevati data la struttura portante in muratura che ne limita le possibilità di gestione delle partizioni interne.

Inoltre da non trascurare il fatto che attualmente l'unico accesso alla soffitta soprastante è realizzato tramite scala metallica situata nel garage adiacente.

Pertanto, in base a quanto sopra considerato, il valore complessivo dell'immobile può essere quantificato in € 314.276,20 al quale dovrà essere detratto l'importo di € 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistica. Si otterrà quindi un valore unitario di € 972,90/mq. per un importo complessivo di € 311.776,20 che si arrotonda a € 312.000,00.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T
Garage di pertinenza dell'appartamento limitrofo, situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.

Va comunque posto in evidenza il fatto che trattasi di immobile considerato come pertinenza dell'appartamento adiacente e che consente l'accesso alla soffitta soprastante l'appartamento stesso tramite scala metallica.

Il valore unitario può essere quantificato in 600,00 €/mq per un importo complessivo di € 12.090,00 che si arrotonda a € 12.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1	320,69 mq	972,90 €/mq	€ 311.999,30	100,00%	€ 312.000,00
Bene N° 2 - Garage Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T	20,15 mq	600,00 €/mq	€ 12.090,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 324.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI 1C, piano T-1
Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 30, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 34.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.

Va comunque posto in evidenza il fatto che trattasi di immobile situato praticamente al piano strada, con illuminazione ricavata dalla porta di ingresso da una finestra adiacente.

Il valore unitario può essere quantificato in 850,00 €/mq per un importo complessivo di € 37.680,00. A questo dovrà essere detratto l'importo in precedenza quantificato di € 3.500,00 per pratiche di regolarizzazione e demolizione, ottenendo così il valore di € 34.180,00 che si arrotonda a € 34.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Mini appartamento Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI 1C, piano T-1	44,33 mq	771,03 €/mq	€ 34.180,00	100,00%	€ 34.000,00
				Valore di stima:	€ 34.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1C, piano T-1**
Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 31, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.



Attualmente l'immobile è utilizzato come civile abitazione, ma la determinazione del valore viene fatta sull'effettiva destinazione d'uso autorizzata, cioè ufficio.

Va posto in evidenza il fatto che trattasi di immobile situato praticamente al piano strada, cosa che per un ufficio non è certamente controproducente, tuttavia l'illuminazione del piano terra è ottenuta dalla porta di ingresso e da una finestra adiacente.

Il valore unitario può essere quantificato in 950,00 €/mq per un importo complessivo di € 39.919,00. A questo dovrà essere detratto l'importo in precedenza quantificato di € 1.500,00 per opere di regolarizzazione urbanistica e demolizioni, ottenendo così il valore di € 35.919,00 che si arrotonda a € 36.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1C, piano T-1	42,02 mq	854,81 €/mq	€ 35.919,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23/A, piano S1
Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 605, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 36.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.

Va evidenziato il fatto che l'immobile è situato al piano seminterrato per cui le finestre forniscono certamente illuminazione sufficiente ma è escluso qualsiasi tipo di veduta.

Il valore unitario può essere quantificato in 750,00 €/mq per un importo complessivo di € 36.780,00 che si arrotonda a € 36.800,00 (euro trentaseimilaottocento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Mini appartamento Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23/A, piano S1	49,04 mq	750,00 €/mq	€ 36.780,00	100,00%	€ 36.800,00
				Valore di stima:	€ 36.800,00

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T
 Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 21, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 15.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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. Come già accennato l'altezza interna è inferiore a quella prevista dalla normativa per immobili simili; questo fatto influenza

il valore unitario che può essere quantificato in 900,00 €/mq per un importo complessivo di € 15.678,00 che si arrotonda a € 15.700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Ufficio Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T	17,42 mq	900,00 €/mq	€ 15.678,00	100,00%	€ 15.700,00
				Valore di stima:	€ 15.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 6

- Bene N° 7** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T
Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 17, Categoria A2, Graffato 605-6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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.

Va evidenziato il fatto che l'immobile è situato al piano terra per cui le finestre forniscono certamente illuminazione sufficiente ma non vedute particolari.

Il valore unitario può essere quantificato in 800,00 €/mq per un importo complessivo di € 22.896,00. A questo dovrà essere detratto l'importo di € 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così un importo definitivo di € 20.396,00 che si arrotonda a € 20.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Mini appartamento Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T	28,62 mq	712,65 €/mq	€ 20.396,04	100,00%	€ 20.400,00
Valore di stima:					€ 20.400,00

LOTTO 7

- Bene N° 8** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T
Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 605, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.800,00

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



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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. Va evidenziato il fatto che l'immobile è situato al piano terra per cui le finestre forniscono certamente illuminazione sufficiente ma a causa della loro struttura non consentono alcun tipo di vista verso l'esterno.

Il valore unitario può essere quantificato in 850,00 €/mq per un importo complessivo di € 38.284,00, al quale dovrà essere detratta la cifra di € 2.500,00 per regolarizzazione urbanistica e catastale. L'importo definitivo quindi sarà di € 35.784 che si arrotonda a € 35.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Mini appartamento Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T	45,04 mq	794,49 €/mq	€ 35.784,00	100,00%	€ 35.800,00
				Valore di stima:	€ 35.800,00

LOTTO 8

- Bene N° 9** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2
 Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 19, Categoria A2, Graffato 605-8

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

Valore di stima del bene: € 37.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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. Sicuramente il valore unitario viene influenzato dal fatto che le finestre della zona abitabile non consentono alcun tipo di veduta verso l'esterno a causa dei pannelli in vetro-cemento.

Il valore unitario può essere quantificato in 1.000,00 €/mq per un importo complessivo di € 43.370,00.

A questo dovrà essere detratto l'importo in precedenza quantificato di € 2.200,00 per pratiche di regolarizzazione e € 3.500,00 per demolizioni, ottenendo così il valore di € 37.670,00 che si arrotonda a € 37.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Mini appartamento Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2	43,37 mq	864,65 €/mq	€ 37.499,87	100,00%	€ 37.500,00
				Valore di stima:	€ 37.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

- Bene N° 10** - Mini appartamento ubicato a Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2
 Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 20, Categoria A2, Graffato 605-9
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.200,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, 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. Il valore unitario può essere quantificato in 1.000,00 €/mq per un importo complessivo di € 35.200,00, cui andranno detratti 6.000,00 € per la regolarizzazione. Otterremo quindi un importo unitario di € 829,55 per un valore totale di € 29.200,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Mini appartamento Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2	35,20 mq	829,55 €/mq	€ 29.200,16	100,00%	€ 29.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 10

- **Bene N° 11** - Complesso industriale ubicato a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T
Trattasi di terreno, catastalmente registrato al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1018, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 99.500,00

Per adempiere l'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto secondo la seguente metodologia:

- effettuato un sopralluogo in via Piave, Montemarciano (AN) per ispezionare l'impianto, lo stato di conservazione, il funzionamento e la rilevazione diretta di tutti quei dati e delle caratteristiche necessari per la valutazione;
- analizzato i dati ed i documenti riportati sul sito GSE;
- analizzato la documentazione tecnica pertinente a corredo dell'impianto messa a disposizione dalla società;

L'impianto fotovoltaico in oggetto è installato in un appezzamento di terreno individuato al C.T. del comune di Montemarciano al Foglio 1, mappale 1018;

L'impianto fotovoltaico è costituito dalle seguenti componenti principali:

- moduli fotovoltaici;
- strutture di sostegno ed ancoraggio;
- cavi, cavidotti;
- gruppo di conversione C.C./C.A.;
- quadro di interfaccia (in corrente alternata);
- contatore di energia al punto di consegna;

I moduli fotovoltaici conteggiati in sede di sopralluogo sono 284 Meosolar tipo MD P 60 PX. Originariamente avrebbero dovuto essere collegati tra loro in serie, suddivisi in 4 campi collegati direttamente ad un inverter.

Dall'analisi visiva si può notare un deterioramento dei moduli fotovoltaici evidente, derivante dalle seguenti cause:

- ingiallimento del backsheet, fenomeno noto come yellowing, che allo stadio attuale determina un effetto non rilevante tuttavia con il trascorrere del tempo tale fenomeno condurrà ad un degrado delle performance del modulo significativo;
- presenza di hotspot in alcuni moduli, dovuti a microcrack sulle celle fotovoltaiche;
- presenza di sporcizia sia sulla parte superiore dei moduli, dovuta a salsedine e presenza di sabbia e polvere, che sulla parte inferiore. Tale problematica determina a lungo andare il surriscaldamento delle celle sporche, trovandosi queste ultime a lavorare in condizioni peggiori e quindi al degrado più rapido delle stesse.

Le stringhe inserite sono collegate direttamente al gruppo inverter, nel quale è integrato un sezionatore in CC con i relativi fusibili di protezione.

Il gruppo inverter trasforma la tensione continua proveniente dai moduli fotovoltaici in tensione alternata.

La struttura risulta costituita da profili in ferro zincato ammorsati nel terreno e collegati tra loro al fine di sostenere i moduli fotovoltaici.



Per quanto è stato possibile accertare l'impianto non risulta funzionante per problematiche relative agli inverter ed anche perché è stato soggetto ad un drastico ridimensionamento dovuto ad asportazione di un gran numero di pannelli. Inoltre un certo numero di pannelli risulta spostato e fuori sede probabilmente a causa di eventi atmosferici. A seguito di quanto accennato e quindi alla modifica sostanziale della potenza dell'impianto potrebbero non essere più valide le tariffe incentivanti previste dalla convenzione stipulata con il GSE (art. 13, comma 3).

In quest'ottica quindi si è ritenuto più consono determinare il valore dell'impianto sulla base della stima del valore dei materiali installati, opportunamente ridotto per vetustà.

L'impianto risulta installato da circa 10 anni. La durata media di un pannello può essere considerata di circa 25 anni durante i quali però perde circa il 6% della sua capacità. Va inoltre considerato lo stato di manutenzione dei pannelli stessi che in questo caso è poco più che mediocre.

La durata di un inverter è di circa 13 anni, quindi quelli installati si può ritenere che abbiano già assolto quasi completamente il loro scopo.

Il valore "a nuovo" attualmente può essere così quantificato (tra parentesi la riduzione per vetustà):

Pannelli Meosolar (n. 284)	€39.760,00	(15.904,00)
Struttura per pannelli	€28.000,00	(14.000,00)
Cavi ed accessori	€26.000,00	(13.000,00)
Inverter	€60.000,00	(20.000,00)
Trasformatore	€32.000,00	(15.000,00)
Quadro media tensione	€ 6.000,00	(4.000,00)
Totale	€191.760,00	(81,904,00)

Si ritiene quindi che il valore dell'impianto possa essere quantificato in € 82.000,00.

DETERMINAZIONE VALORE TERRENO

Non è stato possibile reperire relativa alla zona in esame contratti di compravendita di beni simili al fine di ottenere una comparazione plausibilmente attendibile.

La stima verrà fatta quindi considerando il valore "agricolo" del terreno.

Si è proceduto quindi al reperimento dei valori medi comunicati dall'Agenzia delle Entrate ai quali applicare coefficienti di adeguamento determinati valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto (VALore precedente Seminativo di classe 3 2,3560 €/mq).

Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- ubicazione di dettaglio: rappresenta la posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale (c1=1,00);
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.) (c2=1,00);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno (c3=1,00);
- consistenza: rappresenta la superficie del terreno. Tra l'altro il valore di un terreno è spesso inversamente proporzionale alle sue dimensioni o meglio lotti con ridotta superficie risultano normalmente più appetibili (c5=1,00);
- facilità di irrigazione e coltivazione (c6=1,00);
- eventuali servitù (c7=1,00).

Tenuto conto di quanto sopra si determina in €/m² 2,3560 il più probabile valore unitario medio di mercato del terreno oggetto di valutazione, per un valore totale di € 17.516,86 che si arrotonda a 17.500,00 (euro diciassettemilacinquecento/00).

In totale per l'intero immobile avremo un valore di € 17.500 + € 82.000,00 = € 99.500 (euro novantanovemilacinquecento/00).



- **Bene N° 12** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T
L'immobile in esame ricade all'interno di un terreno, attualmente registrato catastalmente al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1018, Sub. 2, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici. Inutile dire che data la destinazione dell'immobile stesso non esiste la possibilità di alcun tipo di confronto sul mercato. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore del manufatto (con relative strutture di fondazione), 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario può essere quantificato in 350,00 €/mq per un importo complessivo di € 5.775,00 che si arrotonda a € 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00).

- **Bene N° 13** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T
L'immobile in esame ricade all'interno di un terreno, attualmente registrato catastalmente al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1018, Sub. 3, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici. Inutile dire che data la destinazione dell'immobile stesso non esiste la possibilità di alcun tipo di confronto sul mercato. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore del manufatto (con relative strutture di fondazione), 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario può essere quantificato in 350,00 €/mq per un importo complessivo di € 5.775,00 che si arrotonda a € 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Complesso industriale Montemarciano (AN) -	7435,00 mq	0,00 €/mq	€ 99.500,00	100,00%	€ 99.500,00

VIA PIAVE 60, piano T					
Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	16,50 mq	350,00 €/mq	€ 5.775,00	100,00%	€ 5.800,00
Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T	16,50 mq	350,00 €/mq	€ 5.775,00	100,00%	€ 5.800,00
Valore di stima:					€ 111.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Ancona, li 19/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Filippini Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE DATA SOPRALLUOGHI (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 13/12/2023)
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITÀ (Aggiornamento al 12/02/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 12/02/2024)
- N° 1 Altri allegati - RICEVUTE TRASMISSIONE PERIZIE (Aggiornamento al 12/02/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2023 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 33, Categoria A2	Superficie	320,69 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato buono, in quanto abitato fino a qualche anno fa. Qualche piccolo segno di umidità per risalita capillare nelle murature portanti.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore, o meglio dei suoi eredi. Tuttavia non risulta utilizzato ormai da qualche anno, alcune utenze sono state disdette.		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VAI PERICLE MAZZOLENI N. 1B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	20,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Garage di pertinenza dell'appartamento limitrofo, situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore, o meglio dei suoi eredi. Tuttavia non risulta utilizzato ormai da qualche anno, alcune utenze sono state disdette.		

LOTTO 2



Bene N° 3 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI 1C, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 30, Categoria A2	Superficie	44,33 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato discreto, anche se con qualche segno di umidità.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA PERICLE MAZZOLENI N. 1C, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 178, Sub. 31, Categoria A10	Superficie	42,02 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato discreto, anche se con qualche segno di umidità.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Mini appartamento	
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23/A, piano S1



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 605, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	49,04 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 6 - Ufficio			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 21, Categoria A10	Superficie	17,42 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6

Bene N° 7 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub.	Superficie	28,62 mq

	17, Categoria A2, Graffato 605-6		
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7

Bene N° 8 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 605, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	45,04 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere considerato buono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8

Bene N° 9 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 19, Categoria A2, Graffato 605-8	Superficie	43,37 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere considerato discreto.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona		

	commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

Bene N° 10 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - VIA CESARE BATTISTI 23A, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 587, Sub. 20, Categoria A2, Graffato 605-9	Superficie	35,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre, per scarsa manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato nell'abitato del comune di Jesi, indicativamente a Sud-Est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Battisti e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 10

Bene N° 11 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1018, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	7435,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di terreno, catastalmente registrato al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, o meglio degli eredi.



Bene N° 12 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1018, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	16,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito discreto.		
Descrizione:	L'immobile in esame ricade all'interno di un terreno, attualmente registrato catastalmente al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, o meglio degli eredi.		

Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - VIA PIAVE 60, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1018, Sub. 3, Categoria D1	Superficie	16,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile può essere definito discreto.		
Descrizione:	L'immobile in esame ricade all'interno di un terreno, attualmente registrato catastalmente al Catasto Urbano, sul quale è stato realizzato un impianto fotovoltaico con relative cabine di controllo e trasformazione. Il terreno risulta pianeggiante e situato in una zona a ridosso delle prime abitazioni poste lungo la statale Adriatica SS16, a circa 200 metri in linea d'aria della statale stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere nella disponibilità del debitore, o meglio degli eredi.		

