

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canestrari Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	12
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	14
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	15
Parti Comuni	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	24
Lotto 2	25
Descrizione	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	27

Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	27
Titolarità.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	28
Confini	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	28
Consistenza	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	29
Dati Catastali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	30
Precisazioni.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	30
Patti	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	31
Stato conservativo.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	32
Stato di occupazione.....	33

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	39
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	40
Lotto 3	41
Descrizione.....	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	43
Titolarità.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	44
Confini.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	44
Consistenza	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	44

Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	45
Dati Catastali.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	46
Precisazioni.....	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	46
Patti	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	47
Stato conservativo.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	47
Parti Comuni.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	48
Stato di occupazione.....	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	53
Normativa urbanistica.....	54

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	55
Vincoli od oneri condominiali	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	56
Stima / Formazione lotti.....	57
Lotto 1	57
Lotto 2	59
Lotto 3	62
Riepilogo bando d'asta	65
Lotto 1	65
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.....	69
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 126.149,10	69
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 139.515,00	70
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 136.528,60	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	73
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	73
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	73
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	74
Bene N° 4 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	74
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2	75
Bene N° 6 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T.....	75

All'udienza del 02/07/2025, il sottoscritto Arch. Canestrari Antonella, con studio in Via Silvio Pellico, 45 - 60030 - Castelbellino (AN), email arch.canestrari@gmail.com, PEC antonella.canestrari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T (Coord. Geografiche: 43.31908097068725, 12.984313295015577)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T (Coord. Geografiche: 43.31908097068725, 12.984313295015577)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.31908097068725, 12.984313295015577)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T (Coord. Geografiche: 43.31908097068725, 12.984313295015577)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.31908097068725, 12.984313295015577)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T (Coord. Geografiche: 43.31908097068725, 12.984313295015577)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Appartamento al piano terra di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato.

L'accesso all'appartamento è possibile sia direttamente dal fronte strada che da scala condominiale (sub.15) attraverso corte comune (sub. 14).

L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno e un ampio ripostiglio.

L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza.

La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto.

Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi.

Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato

nel 1995 con struttura in cemento armato.

L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8).

L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, 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 CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T**

Nord: p.lla 422;
Est: via G. Chillemi;
Sud: p.lla 298 subb. 14 e 15 (b.c.n.c);
Ovest: P.lla 298 sub.14 e 15 (b.c.n.c) e sub. 11.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Nord: p.lla 422;
Est: Particella 298 Subalterno 8;
Sud: p.lla 298 Subalterno 14 (b.c.n.c);
Ovest: Particella 298 Subalterno 12.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	113,40 mq	131,67 mq	1	131,67 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				131,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,80 mq	15,20 mq	1	15,20 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	298	8		A2	2	5	132 mq	322,79 €	Terra	P.lla 299 Sub. 7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo esisteva sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale fatta eccezione per una finestra del vano ripostiglio che non è stata rappresentata. Trattasi di piccola difformità che non inficia il numero dei vani e la rendita catastale stessa.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in €600,00 IVA, Cassa previdenziale e diritti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	298	11		C6	3	15	19 mq	19,37 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo non esisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Catastalmente il manufatto in cui è inserita l'unità identificata come Bene 2 è divisa in tre unità immobiliari adibite ad autorimesse. Nella realtà sono state rimosse le partizioni interne di divisione tanto da risultare un unico ambiente provvisto comunque di tre accessi carrabili singoli.

Al fine di regolarizzare l'immobile va ripristinata la situazione catastale mediante realizzazione di tramezzature interne.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comm, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comm, c.p.c.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T**

L'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'abitazione è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1995 e terminato nel 2002. L'unità è dotata di finiture, impianti e quanto altro necessario per renderla fruibile e lo stato di manutenzione è buono. Gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro termico. Le porte sono in legno. Il portone d'ingresso è del tipo blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta finiture di tipo civile con pavimenti in cotto, solo nel ripostiglio in ceramica come i rivestimenti del bagno e della cucina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'autorimessa inserita all'interno di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra, realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato e solaio piano in laterocemento.

L'unità è dotata di finiture di tipo civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con accesso carrabile protetto da portone metallico del tipo basculante con apertura motorizzata.

L'unità è dotata d'impianto elettrico realizzato a vista.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'unità abitativa di che trattasi è inserita in un contesto condominiale costituito da tre appartamenti distribuiti su tre livelli dell'edificio ed altrettante autorimesse al piano terra.

Le parti comuni a tali unità comprendono il Sub. 14, ampia corte comune a tutti i sub, ed il sub. 15, scala di collegamento interna dei tre livelli di cui è costituito il fabbricato, comune ai soli sub. 8-9-10.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'autorimessa di che trattasi è inserita in un contesto condominiale costituito da altre due autorimesse e un fabbricato residenziale composto da tre appartamenti distribuiti sui tre livelli dell'edificio.

Le parti comuni a tali unità comprendono il Sub. 14, ampia corte comune a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Non risultano servitù o altro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Non risultano servitù o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terra, porzione di un più ampio fabbricato condominiale che si eleva per tre livelli fuori terra ed ospita al suo interno tre unità abitative servite da scala interna comune. L'accesso all'unità è sia da via Giuseppe Chillemi che da vano scala condominiale.

L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione e con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: tre fronti libere a Est, Ovest e Sud.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.80 m

Str. verticali: Immobile costituito da una struttura in muratura a cui è stata affiancato un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato.

Solai: I solai del corpo più vecchio sono in orditura lignea, in alcuni ambienti a vista, gli altri in latero cemento.

Copertura: a falde in legno nella porzione più vecchie ed in latero cemento per la parte di nuova realizzazione.

Manto di copertura: In coppi.

Pareti esterne ed interne: La facciata principale, su via G. Chillemi, è in mattoni a faccia vista, gli altri prospetti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti interne sono rifinite a civile con intonaco tinteggiato; nel bagno e nella zona della cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica. I soffitti di alcune stanze sono con orditura in legno a vista.

Pavimentazione interna: Gran parte dell'abitazione presenta pavimentazioni in cotto ad esclusione del ripostiglio ove il pavimento è in piastrelle di ceramica come il rivestimento del bagno e della cucina.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera ed alcuni oscurati da sportelloni in legno.

Infissi interni: Le porte sono in legno in alcuni casi con specchiature in vetro. Il portone è del tipo blindato.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico tutti del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti in alluminio. E' presente una canna fumaria a cui è collegata una stufa a legna.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni quali corte e scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa ubicata al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto.

L'accesso all'unità è carrabile da corte comune sub. 14 e pedonale internamente dal sub. 8.

L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: un fronte libero (Sud) ove è ubicato l'accesso carrabile.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.80 m

Str. verticali: Immobile costituito da una struttura in cemento armato con copertura piana con solaio in latero

cemento con sovrastante guaina bituminosa a vista.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono finite ad intonaco. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite a civile con intonaco privo di tinteggiatura.

Pavimentazione interna: L'unità presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: Il portone carrabile di accesso è metallico del tipo basculante ad apertura meccanizzata. La porta interna, di comunicazione con il sub. 8, è in legno.

Impianti: E' presente il solo impianto elettrico realizzato a vista.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni consistente nell'ampia corte esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1995 sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CERRETO D'ESI (C524) (AN) Foglio 15 Particella 299 Subalterno 4 che nel 2008 ha subito: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/11/2008 Pratica n. AN0269956 in atti dal 27/11/2008".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 26/09/2015 al 16/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1995 sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CERRETO D'ESI (C524) (AN) Foglio 15 Particella 298 Subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e Particella 299 Subalterni 2, 3, e 4, che nel 2008 hanno subito: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/11/2008 Pratica n. AN0269956 in atti dal 27/11/2008".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022

Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO

Data: 27/06/2002

N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica:

B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972)

rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica:

B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972)

rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, ciò nonostante dall'accesso agli atti effettuato presso la residenza municipale di Cerreto d'Esi risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia A/27-88 del 04/07/1988 per intervento di: "Intonaco di pareti esterne fabbricato e tinteggiatura del colore sabbia" con l'obbligo di lasciare a faccia vista la facciata lungo via Chillemi;
- Concessione Edilizia n. 31 del 16-08-1995 per lavori di: "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato sito in via Chillemi". Costruzione di un corpo garage e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- Deposito Ufficio Decentrato OO.PP. Prot. 862/95/96 del 17/09/1996;
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 18/11/1996;
- Concessione Edilizia in variante n. 9 del 13.06.1998 per Variante alla C.E. n. 31 e proroga di fine lavori;
- Concessione Edilizia n. 09 del 24.04.2002 per lavori di: "Ristrutturazione del piano terra del fabbricato sito in via Chillemi"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

In sede di sopralluogo si è riscontrata una difformità distributiva interna relativa al ripostiglio che da progetto prevedeva due distinti vani preceduti da disimpegno ma nello stato attuale sono state rimosse le partizioni per realizzare un unico ambiente come da planimetria catastale. Non è presente la finestrella del ripostiglio che affaccia sul prospetto ovest.

Tali difformità potranno essere sanate dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.

Non essendo presente il certificato energetico dell'immobile (APE) è stato predisposto ed allegato alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione Edilizia n. 31 del 16-08-1995 per lavori di: "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato sito in via Chillemi". Costruzione di un corpo garage e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- Deposito Ufficio Decentrato OO.PP. Prot. 862/95/96 del 17/09/1996;
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 18/11/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità consistenti nella rimozione della tramezzatura di separazione dall'autorimessa con l'adiacente sub. 12.

Tale difformità potrà essere sanata dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.

L'unità non necessita di certificazione APE.

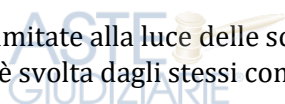
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMÌ 30, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono limitate alla luce delle scale e della corte.
La pulizia delle parti comuni è svolta dagli stessi condomini.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMÌ 30, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Le spese condominiali sono limitate alla luce della corte.
La pulizia delle parti comuni è svolta dagli stessi condomini.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Appartamento al piano primo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato.

L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14).

L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo di circa 55 mq realizzato sulla copertura delle autorimesse.

L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza.

La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto.

Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi.

Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato.

L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8).

L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1**

Nord: p.lla 422;
Est: via G. Chillemi;
Sud: p.lla 298 subb. 14 e 15 (b.c.n.c);
Ovest: sub. 15 e affaccio libero su corte (P.lla 298 sub.14).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Nord: p.lla 422;
Est: Particella 298 Subalterno 11;
Sud: p.lla 298 Subalterno 14 (b.c.n.c);
Ovest: Particella 298 Subalterno 13.

CONSISTENZA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,95 mq	131,60 mq	1	131,60 mq	2,80 m	Primo
Terrazza scoperta parte fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Primo
Terrazza scoperta oltre 25 mq	30,80 mq	30,80 mq	0,10	3,08 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				142,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,16 mq	17,80 mq	1	17,80 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	298	9		A2	2	6	132 mq	387,34 €	Primo	P.lla 299 Sub. 8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo esisteva sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale fatta eccezione per la mancata rappresentazione della terrazza realizzata sulla copertura delle autorimesse e accessibile dal soggiorno, rimozione dell'infilso di separazione tra soggiorno e cucina. Inoltre uno dei due servizi igienici non è stato realizzato ed il vano è utilizzato come ripostiglio. Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 600,00 IVA, Cassa previdenziale e diritti compresi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	298	12		C6	3	15	18 mq	19,37 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo non esisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Catastralmente il manufatto in cui è inserita l'unità identificata come Bene 4 è divisa in tre unità immobiliari adibite ad autorimesse. Nella realtà sono state rimosse le partizioni interne di divisione tanto da risultare un unico ambiente provvisto comunque di tre accessi carrabili singoli. Al fine di regolarizzare l'immobile va ripristinata la situazione catastale mediante realizzazione di tramezzature interne.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comm, c.p.c.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comm, c.p.c.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

L'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1**

L'abitazione è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1995 e terminato nel 2002. L'unità è dotata di finiture, impianti e quanto altro necessario per renderla fruibile e lo stato di manutenzione è buono. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro termico protetti da persiane anch'esse in pvc. Le porte sono in legno tamburate e laccate. Il portone d'ingresso è del tipo semi-blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta finiture di buon livello con pavimenti in legno, solo nel ripostiglio e nel bagno sono in ceramica come il rivestimento del bagno stesso. La terrazza è priva di pavimentazione ad esclusione di una zona, in prossimità della porta-finestra di accesso, ove sono presenti delle piastrelle in pvc galleggiante per esterno. La restante superficie è finita con guaina bituminosa a vista. Il perimetro del terrazzo è protetto da ringhiera metallica.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'autorimessa inserita all'interno di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra, realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato e solaio piano in laterocemento.

L'unità è dotata di finiture di tipo civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con accesso carrabile protetto da portone metallico del tipo basculante con apertura motorizzata.

L'unità è dotata d'impianto elettrico realizzato a vista.

PARTI COMUNI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1**

L'unità abitativa di che trattasi è inserita in un contesto condominiale costituito da tre appartamenti distribuiti su tre livelli dell'edificio ed altrettante autorimesse al piano terra.

Le parti comuni a tali unità comprendono il Sub. 14, ampia corte comune a tutti i sub, ed il sub. 15, scala di collegamento interna dei tre livelli di cui è costituito il fabbricato, comune ai soli sub. 8-9-10.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'autorimessa di che trattasi è inserita in un contesto condominiale costituito da altre due autorimesse e un fabbricato residenziale composto da tre appartamenti distribuiti sui tre livelli dell'edificio.
Le parti comuni a tali unità comprendono il Sub. 14, ampia corte comune a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Non risultano servitù o altro.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Non risultano servitù o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano primo, porzione di un più ampio fabbricato condominiale che si eleva per tre livelli fuori terra ed ospita al suo interno tre unità abitative servite da scala interna comune. L'accesso all'unità è da vano scala comune.

L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione e con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: tre fronti libere a Est, Ovest e Sud.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.80 m

Str. verticali: Immobile costituito da una struttura in muratura a cui è stata affiancato un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato.

Solai: I solai in latero cemento.

Copertura: a falde in legno nella porzione più vecchie ed in latero cemento per la parte di nuova realizzazione.

Manto di copertura: In coppi.

Pareti esterne ed interne: La facciata principale, su via G. Chillemi, è in mattoni a faccia vista, gli altri prospetti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti interne sono rifinite a civile con intonaco tinteggiato; nel bagno e nella zona della cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione interna: L'abitazione presenta pavimentazione in parquet ad eccezione del bagno ove è piastrelle di ceramica come il rivestimento. L'ampia terrazza presenta guaina bituminosa a vista, solo per una parte coperta da piastrelle in pvc.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in pvc dotati di vetro termico ed oscurati da persiane anch'esse in pvc.

Infissi interni: Le porte sono in legno del tipo tamburato laccato. Il portone è in legno del tipo semi-blindato.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico tutti del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti in alluminio.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni quali corte e scala.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa ubicata al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto.

L'accesso all'unità è da corte comune sub. 14.

L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: un fronte libero (Sud) ove è ubicato l'accesso.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.80 m

Str. verticali: Immobile costituito da una struttura in cemento armato con copertura piana con solaio in latero cemento con sovrastante guaina bituminosa a vista.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono finite ad intonaco. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite a civile con intonaco privo di tinteggiatura.

Pavimentazione interna: L'unità presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: Il portone carrabile di accesso è metallico del tipo basculante ad apertura meccanizzata.

Impianti: E' presente il solo impianto elettrico realizzato a vista.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni consistente nell'ampia corte esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/06/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1995 sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CERRETO D'ESI (C524) (AN) Foglio 15 Particella 299 Subalterno 4 che nel 2008 ha subito: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/11/2008 Pratica n. AN0269956 in atti dal 27/11/2008".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Ancona	25/09/1995			1935	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al	**** Omissis ****			Successione	

10/10/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1995 sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CERRETO D'ESI (C524) (AN) Foglio 15 Particella 298 Subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e Particella 299 Subalterni 2, 3, e 4, che nel 2008 hanno subito: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/11/2008 Pratica n. AN0269956 in atti dal 27/11/2008".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022

Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO

Data: 27/06/2002

N° repertorio: 35179

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022

Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO

Data: 27/06/2002

N° repertorio: 35179

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica:

B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972)

rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica:

B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972)

rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, ciò nonostante dall'accesso agli atti effettuato presso la residenza municipale di Cerreto d'Esì risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia A/27-88 del 04/07/1988 per intervento di: "Intonaco di pareti esterne fabbricato e tinteggiatura del colore sabbia" con l'obbligo di lasciare a faccia vista la facciata lungo via Chillemi;
- Concessione Edilizia n. 31 del 16-08-1995 per lavori di: "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato sito in via Chillemi". Costruzione di un corpo garage e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- Deposito Ufficio Decentrato OO.PP. Prot. 862/95/96 del 17/09/1996;
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 18/11/1996;
- Concessione Edilizia in variante n. 9 del 13.06.1998 per Variante alla C.E. n. 31 e proroga di fine lavori;
- Concessione Edilizia n. 09 del 24.04.2002 per lavori di: "Ristrutturazione del piano terra del fabbricato sito in via Chillemi"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità consistenti nella rimozione dell'infilso di separazione tra soggiorno e cucina, e la mancata realizzazione del secondo servizio igienico che attualmente viene utilizzato come ripostiglio.

Tali difformità potranno essere sanate dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.

Non essendo presente il certificato energetico dell'immobile (APE) è stato predisposto ed allegato alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione Edilizia n. 31 del 16-08-1995 per lavori di: "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato sito in via Chillemi". Costruzione di un corpo garage e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- Deposito Ufficio Decentrato OO.PP. Prot. 862/95/96 del 17/09/1996;
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 18/11*/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità consistenti nella rimozione della tramezzatura di separazione dall'autorimessa con le unità adiacenti subb. 11 e 13.

Tale difformità potrà essere sanata dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.

L'unità non necessita di certificazione APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono limitate alla luce delle scale e della corte.

La pulizia delle parti comuni è svolta dagli stessi condomini.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono limitate alla luce della corte.

La pulizia delle parti comuni è svolta dagli stessi condomini.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Appartamento al piano secondo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14).

L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede ad un piccolo balcone a sbalzo che affaccia sulla corte.

L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza.

La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto.

Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi.

Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato

nel 1995 con struttura in cemento armato.

L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8).

L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2**

Nord: p.lla 422;
Est: via G. Chillemi;
Sud: p.lla 298 subb. 14 e 15 (b.c.n.c);
Ovest: sub. 15 e affaccio libero su corte (P.lla 298 sub.14).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Nord: p.lla 422;
Est: Particella 298 Subalterno 12;
Sud: p.lla 298 Subalterno 14 (b.c.n.c);
Ovest: Particella 298 Subalterno 14 (b.c.n.c.).

CONSISTENZA**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	111,95 mq	131,60 mq	1	131,60 mq	2,80 m	Secondo
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				133,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,18 mq	19,27 mq	1	19,27 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				19,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	298	10		A2	2	6	132 mq	387,34 €	Secondo	P.lla 299 Sub. 9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo esisteva sostanzialmente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale fatta eccezione per la mancata rappresentazione del balcone e rimozione dell'infilso di separazione tra soggiorno e cucina.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 600,00 IVA, Cassa previdenziale e diritti

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	298	13		C6	5	15	19 mq	27,89 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo non esisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Catastalmente il manufatto in cui è inserita l'unità identificata come Bene 6 è diviso in tre unità immobiliari adibite ad autorimesse. Nella realtà sono state rimosse le partizioni interne di divisione tanto da risultare un unico ambiente provvisto comunque di tre accessi carrabili singoli. Inoltre non risulta rappresentata la finestra presente sul prospetto sud. Al fine di regolarizzare l'immobile va ripristinata la situazione catastale mediante realizzazione di tramezzature interne e regolarizzazione apertura.

PRECISAZIONI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comm, c.p.c.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comm, c.p.c.

PATTI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2**

L'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

L'abitazione è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1995 e terminato nel 2002. L'unità è dotata di finiture, impianti e quanto altro necessario per renderla fruibile e lo stato di manutenzione è buono. Gli infissi esterni sono alcuni in alluminio gli altri in pvc tutti con vetro termico protetti da persiane anch'esse in pvc. Le porte sono in legno tamburate e laccate. Il portone d'ingresso è in legno non blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta finiture di buon livello con pavimenti in legno, nella cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica come i rivestimenti. Il balcone, accessibile dal soggiorno, risulta anch'esso pavimentato in ceramica e protetto da ringhiera metallica.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'autorimessa inserita all'interno di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra, realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato e solaio piano in laterocemento.

L'unità è dotata di finiture di tipo civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con accesso carrabile protetto da portone metallico del tipo basculante con apertura motorizzata.

L'unità è dotata d'impianto elettrico realizzato a vista.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

L'unità abitativa di che trattasi è inserita in un contesto condominiale costituito da tre appartamenti distribuiti su tre livelli dell'edificio ed altrettante autorimesse al piano terra.

Le parti comuni a tali unità comprendono il Sub. 14, ampia corte comune a tutti i sub, ed il sub. 15, scala di collegamento interna dei tre livelli di cui è costituito il fabbricato, comune ai soli sub. 8-9-10.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'autorimessa di che trattasi è inserita in un contesto condominiale costituito da altre due autorimesse e un fabbricato residenziale composto da tre appartamenti distribuiti sui tre livelli dell'edificio.

Le parti comuni a tali unità comprendono il Sub. 14, ampia corte comune a tutti i subalterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Non risultano servitù o altro.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Non risultano servitù o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo, porzione di un più ampio fabbricato condominiale che si eleva per tre livelli fuori terra ed ospita al suo interno tre unità abitative servite da scala interna comune. L'accesso all'unità è da vano scala comune.

L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione e con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: tre fronti libere a Est, Ovest e Sud.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.80 m

Str. verticali: Immobile costituito da una struttura in muratura a cui è stata affiancato un corpo di fabbrica con struttura in cemento armato.

Solai: I solai in latero cemento.

Copertura: a falde in legno nella porzione più vecchie ed in latero cemento per la parte di nuova realizzazione

Manto di copertura: In coppi.

Pareti esterne ed interne: La facciata principale, su via G. Chillemi, è in mattoni a faccia vista, gli altri prospetti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti interne sono rifinite a civile con intonaco tinteggiato; nel bagno e nella zona della cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Pavimentazione interna: L'abitazione presenta pavimentazione in parquet ad eccezione della cucina e dei due servizi igienici ove è in piastrelle di ceramica come il rivestimento. Anche il balcone è pavimentato con piastrelle di ceramica.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono tutti con vetro termico, in alluminio quelli della cucina e del soggiorno, in pvc tutti gli altri. Esternamente sono presenti delle persiane di materiale analogo a quello delle finestre sottostanti.

Infissi interni: Le porte sono in legno del tipo tamburato laccato. Il portone è in legno del tipo non blindato.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico tutti del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti in alluminio. Nel soggiorno è c'è uno split per il condizionamento dell'aria.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni quali corte e scala.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il bene oggetto di stima è costituito da un'autorimessa ubicata al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto.

L'accesso all'unità è da corte comune sub. 14.

L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione con le seguenti caratteristiche:

Esposizione: un fronte libero (Sud) ove è ubicato l'accesso.

Altezza interna utile: L'altezza interna dei locali è 2.80 m

Str. verticali: Immobile costituito da una struttura in cemento armato con copertura piana con solaio in latero cemento con sovrastante guaina bituminosa a vista.

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono finite ad intonaco. Le pareti interne ed il soffitto sono rifinite a civile con intonaco privo di tinteggiatura.

Pavimentazione interna: L'unità presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: Il portone carrabile di accesso è metallico del tipo basculante ad apertura meccanizzata. La finestra è dotata d'infisso metallico con vetro semplice.

Impianti: E' presente il solo impianto elettrico realizzato a vista.

Dotazioni condominiali: Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo relativo alle parti comuni consistente nell'ampia corte esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore e dai suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1995 sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CERRETO D'ESI (C524) (AN) Foglio 15 Particella 299 Subalterno 4 che nel 2008 ha subito: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/11/2008 Pratica n. AN0269956 in atti dal 27/11/2008".

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		Registrazione			
Dal 19/09/1995 al 26/09/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	25/09/1995	1935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2015 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DALLA TORRE	22/09/2016	924	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Jesi	18/11/2016	21696	15285
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1995 sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CERRETO D'ESI (C524) (AN) Foglio 15 Particella 298 Subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e Particella 299 Subalterni 2, 3, e 4, che nel 2008 hanno subito: "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/11/2008 Pratica n. AN0269956 in atti dal 27/11/2008".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMÌ 30, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085
Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO

Data: 27/06/2002

N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022

Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO

Data: 27/06/2002

N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica:

B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972)

rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica:

B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972)

rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, ciò nonostante dall'accesso agli atti effettuato presso la residenza municipale di Cerreto d'Esi risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia A/27-88 del 04/07/1988 per intervento di: "Intonaco di pareti esterne fabbricato e tinteggiatura del colore sabbia" con l'obbligo di lasciare a faccia vista la facciata lungo via Chillemi;
- Concessione Edilizia n. 31 del 16-08-1995 per lavori di: "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato sito in via Chillemi". Costruzione di un corpo garage e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- Deposito Ufficio Decentrato OO.PP. Prot. 862/95/96 del 17/09/1996;
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 18/11/1996;
- Concessione Edilizia in variante n. 9 del 13.06.1998 per Variante alla C.E. n. 31 e proroga di fine lavori;
- Concessione Edilizia n. 09 del 24.04.2002 per lavori di: "Ristrutturazione del piano terra del fabbricato sito in via Chillemi"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità consistenti nella rimozione dell'infilso di separazione tra soggiorno e cucina.

va inoltre segnalato che il balcone, già autorizzato con Concessione Edilizia in variante n. 9 del 13.06.1998, si pensa per mero errore grafico, non è poi stato più riportato negli elaborati grafici delle varianti successive. Nelle relative relazioni tecniche non si menziona infatti la rinuncia alla realizzazione del balcone.

Tali difformità potranno essere sanate dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.

Non essendo presente il certificato energetico dell'immobile (APE) è stato predisposto ed allegato alla presente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione Edilizia n. 31 del 16-08-1995 per lavori di: "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato sito in via Chillemi". Costruzione di un corpo garage e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione;
- Deposito Ufficio Decentrato OO.PP. Prot. 862/95/96 del 17/09/1996;
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 18/11/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità consistenti nella parziale rimozione della tramezzatura di separazione dall'autorimessa con l'unità adiacente sub 12. negli elaborati grafici di progetto non risulta rappresentata la finestratura presente nel fronte Sud.

Tale difformità potranno essere sanate dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 ess.mm. e ii.

L'unità non necessita di certificazione APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono limitate alla luce delle scale e della corte.
La pulizia delle parti comuni è svolta dagli stessi condomini.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono limitate alla luce della corte.
La pulizia delle parti comuni è svolta dagli stessi condomini.



Viste le caratteristiche dei beni, unità residenziali e autorimesse, si è reputato opportuno formare tre lotti in modo da attribuire ad ogni abitazione un box auto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T
Appartamento al piano terra di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato. L'accesso all'appartamento è possibile sia direttamente dal fronte strada che da scala condominiale (sub.15) attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno e un ampio ripostiglio. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 8, Categoria A2, Graffato P.Illa 299 Sub. 7

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

Valore di stima del bene: € 122.453,10

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza medio-alta che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato al vicino centro urbano.

Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni ha avuto una sensibile crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e di quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 930,00 €/mq per le abitazioni.

Il valore di stima su indicato tiene altresì conto delle parti comuni (B.C.N.C.) con gli altri subalterni quali l'ampia corte con accesso carrabile da via pubblica (sub. 14).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.296,00

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza medio-alta che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato al vicino centro urbano.

Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni ha avuto una sensibile crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e di quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 480,00 per le autorimesse.

Il valore di stima su indicato tiene altresì conto delle parti comuni (B.C.N.C.) con gli altri subalterni quali l'ampia corte con accesso carrabile da via pubblica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	131,67 mq	930,00 €/mq	€ 122.453,10	100,00%	€ 122.453,10
Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	15,20 mq	480,00 €/mq	€ 7.296,00	100,00%	€ 7.296,00
Valore di stima:					€ 129.749,10

Valore di stima: € 129.749,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica o ripristino stato assentito Particella 298 Subalterno 8	2000,00	€
Aggiornamento planimetria catastale Particella 298 Subalterno 8	600,00	€
Ripristino stato assentito Particella 298 Subalterno 11	1000,00	€

Valore finale di stima: € 126.149,10

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1
Appartamento al piano primo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è

composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo di circa 55 mq realizzato sulla copertura delle autorimesse. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 9, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 135.071,00

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza medio-alta che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato al vicino centro urbano.

Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni ha avuto una sensibile crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e di quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 950,00 €/mq per le abitazioni.

Il valore di stima su indicato tiene altresì conto delle parti comuni (B.C.N.C.) con gli altri subalterni quali l'ampia corte con accesso carrabile da via pubblica (sub. 14).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.544,00

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza medio-alta che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato al vicino centro urbano.

Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni ha avuto una sensibile crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e di quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 480,00 per le autorimesse.

Il valore di stima su indicato tiene altresì conto delle parti comuni (B.C.N.C.) con gli altri subalterni quali l'ampia corte con accesso carrabile da via pubblica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1	142,18 mq	950,00 €/mq	€ 135.071,00	100,00%	€ 135.071,00
Bene N° 4 - Garage Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	17,80 mq	480,00 €/mq	€ 8.544,00	100,00%	€ 8.544,00
Valore di stima:					€ 143.615,00

Valore di stima: € 143.615,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica o ripristino stato assentito Particella 298 Subalterno 9	1500,00	€
Aggiornamento planimetria catastale Particella 298 Subalterno 9	600,00	€

Valore finale di stima: € 139.515,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Es (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2
Appartamento al piano secondo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Es. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede ad un piccolo balcone a sbalzo che affaccia sulla corte. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 10, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 9

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

Valore di stima del bene: € 130.879,00

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza medio-alta che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato al vicino centro urbano.

Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni ha avuto una sensibile crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e di quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 980,00 per le abitazioni.

Il valore di stima su indicato tiene altresì conto delle parti comuni (B.C.N.C.) con gli altri subalterni quali l'ampia corte con accesso carrabile da via pubblica (sub. 14).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.249,60

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza medio-alta che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato al vicino centro urbano.

Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni ha avuto una sensibile crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e di quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 480,00 per le autorimesse.

Il valore di stima su indicato tiene altresì conto delle parti comuni (B.C.N.C.) con gli altri subalterni quali l'ampia corte con accesso carrabile da via pubblica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi	133,55 mq	980,00 €/mq	€ 130.879,00	100,00%	€ 130.879,00

30, piano 2					
Bene N° 6 - Garage Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T	19,27 mq	480,00 €/mq	€ 9.249,60	100,00%	€ 9.249,60
Valore di stima:					€ 140.128,60

Valore di stima: € 140.128,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica o ripristino stato assentito Particella 298 Subalterno 10	1000,00	€
Aggiornamento planimetria catastale Particella 298 Subalterno 10	600,00	€
Ripristino stato assentito Particella 298 Subalterno 13	2000,00	€

Valore finale di stima: € 136.528,60

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.

Castellbellino, li 23/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Canestrari Antonella

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T
Appartamento al piano terra di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato. L'accesso all'appartamento è possibile sia direttamente dal fronte strada che da scala condominiale (sub.15) attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno e un ampio ripostiglio. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 8, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 7

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica: B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972) rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T
Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 11, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica: B1

"Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972) rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

Prezzo base d'asta: € 126.149,10

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1
Appartamento al piano primo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo di circa 55 mq realizzato sulla copertura delle autorimesse. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 9, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica: B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972) rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T
Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 12, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica: B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972) rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

Prezzo base d'asta: € 139.515,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2

Appartamento al piano secondo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede ad un piccolo balcone a sbalzo che affaccia sulla corte. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 10, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 9

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica: B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972) rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T

Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse.

L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 13, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente (2010) del Comune di Cerreto classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente con la seguente destinazione urbanistica: B1 "Zone edificate sature". Comprendono quelle zone che alla redazione del primo Programma di Fabbricazione (1972) rappresentavano l'abitato del capoluogo e al PRG precedentemente vigente al 2004, oltre gli insediamenti storici di cui agli artt. 25, 26, 27.

Prezzo base d'asta: € 136.528,60



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.149,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 8, Categoria A2, Graffato P.Ila 299 Sub. 7	Superficie	131,67 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1995 e terminato nel 2002. L'unità è dotata di finiture, impianti e quanto altro necessario per renderla fruibile e lo stato di manutenzione è buono. Gli infissi esterni sono in legno provvisti di vetro termico. Le porte sono in legno. Il portone d'ingresso è del tipo blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta finiture di tipo civile con pavimenti in cotto, solo nel ripostiglio in ceramica come i rivestimenti del bagno e della cucina.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato. L'accesso all'appartamento è possibile sia direttamente dal fronte strada che da scala condominiale (sub.15) attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno e un ampio ripostiglio. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	15,20 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa inserita all'interno di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra, realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato e solaio piano in laterocemento. L'unità è dotata di finiture di tipo civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con accesso carrabile protetto da portone metallico del tipo basculante con apertura motorizzata. L'unità è dotata d'impianto		

	elettrico realizzato a vista.
Descrizione:	Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore e dai suoi familiari.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.515,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 9, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 8	Superficie	142,18 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1995 e terminato nel 2002. L'unità è dotata di finiture, impianti e quanto altro necessario per renderla fruibile e lo stato di manutenzione è buono. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro termico protetti da persiane anch'esse in pvc. Le porte sono in legno tamburate e laccate. Il portone d'ingresso è del tipo semi-blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta finiture di buon livello con pavimenti in legno, solo nel ripostiglio e nel bagno sono in ceramica come il rivestimento del bagno stesso. La terrazza è priva di pavimentazione ad esclusione di una zona, in prossimità della porta-finestra di accesso, ove sono presenti delle piastrelle in pvc galleggiante per esterno. La restante superficie è finita con guaina bituminosa a vista. Il perimetro del terrazzo è protetto da ringhiera metallica.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. L'edificio è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignate in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varesse con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede all'ampio terrazzo di circa 55 mq realizzato sulla copertura delle autorimesse. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	17,80 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa inserita all'interno di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra, realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato e solaio piano in laterocemento. L'unità è dotata di finiture di tipo civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con accesso carrabile protetto da portone metallico del tipo basculante con apertura motorizzata. L'unità è dotata d'impianto elettrico realizzato a vista.		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore e dai suoi familiari.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.528,60

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 10, Categoria A2, Graffato P.lla 299 Sub. 9	Superficie	133,55 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato nel 1995 e terminato nel 2002. L'unità è dotata di finiture, impianti e quanto altro necessario per renderla fruibile e lo stato di manutenzione è buono. Gli infissi esterni sono alcuni in alluminio gli altri in pvc tutti con vetro termico protetti da persiane anch'esse in pvc. Le porte sono in legno tamburate e laccate. Il portone d'ingresso è in legno non blindato. Internamente l'unità immobiliare presenta finiture di buon livello con pavimenti in		

	legno, nella cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica come i rivestimenti. Il balcone, accessibile dal soggiorno, risulta anch'esso pavimentato in ceramica e protetto da ringhiera metallica.
Descrizione:	Appartamento al piano secondo di un edificio del tipo in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra dotato di ampia corte comune con gli altri subalterni. Il fabbricato è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è stato realizzato in struttura portante mista, in muratura per le strutture verticali, solai di calpestio con travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio e solaio di copertura a falde con solaio di tipo varese con tavelloni e manto in coppi. Negli anni '90 l'edificio è stato oggetto di ampliamento mediante realizzazione di un attiguo corpo di fabbrica, posto sul retro, con struttura in cemento armato. L'ingresso all'appartamento avviene a mezzo di scala interna comune (sub. 15) a cui si accede attraverso corte comune (sub. 14). L'unità immobiliare è composta da ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni corridoio e disimpegno della zona notte. Dal soggiorno si accede ad un piccolo balcone a sbalzo che affaccia sulla corte. L'abitazione è dotata di ampia corte comune, della consistenza di 295 mq, in gran parte adibita a parco e per una piccola porzione, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile da via pubblica è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Giuseppe Chillemi 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 298, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	19,27 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa inserita all'interno di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra, realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato e solaio piano in laterocemento. L'unità è dotata di finiture di tipo civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con accesso carrabile protetto da portone metallico del tipo basculante con apertura motorizzata. L'unità è dotata d'impianto elettrico realizzato a vista.		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra porzione di un manufatto che si eleva per un solo livello fuori terra e che ospita al suo interno tre box auto. Il compendio è ubicato ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esi. La posizione è vantaggiosa per la vicinanza al centro storico e nel contempo in una zona tranquilla, che consente di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi. Il fabbricato è posto sul retro dell'edificio principale che affaccia su via Giuseppe Chiellini ed è stato realizzato nel 1995 con struttura in cemento armato. L'autorimessa catastalmente è composta da un unico ambiente con accesso carrabile da corte comune (sub. 14) e pedonale dall'unità abitativa a piano terra (sub. 8). L'unità è dotata di ampia corte comune della consistenza di 295 mq in gran parte adibita a parco e per una piccola parte, in prossimità della via pubblica, lastricata in corrispondenza dell'accesso pedonale alle abitazioni e carrabile alle autorimesse. L'accesso carrabile è protetto da ampio cancello metallico con comando a distanza. La zona è ben collegata alla viabilità principale, limitrofa è la SS 256. La zona è servita anche dal trasporto pubblico su gomma. Limitrofi i principali servizi utili ai residenti nonché alcuni esercizi commerciali di prima necessità. Buona la dotazione di parcheggi e di verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** debitore e dai suoi familiari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 29/05/2025
Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 35179

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022

Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO

Data: 27/06/2002

N° repertorio: 35179

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025

Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022

Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025
Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 29/05/2025
Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE CHILLEMI 30, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Fabriano AN il 13/06/2022
Reg. gen. 14717 - Reg. part. 2085
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 68.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: PAGLIERICCI MASSIMO
Data: 27/06/2002
N° repertorio: 35179

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 29/05/2025
Reg. gen. 11577 - Reg. part. 8231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Ortofoto (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ Allegato 2 - Estratto di Mappa
- ✓ Allegato 3 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Allegato 4 - Visure catastali sub. 14 e sub. 15 B.C.N.C. (Aggiornate al 23/07/2025)
- ✓ Allegato 5 - Documentazione Catastale Lotto 1 (Aggiornate al 23/07/2025)
- ✓ Allegato 6 - Documentazione Catastale Lotto 2 (Aggiornate al 23/07/2025)
- ✓ Allegato 7 - Documentazione Catastale Lotto 3 (Aggiornate al 23/07/2025)
- ✓ Allegato 8 - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 05/10/2025)
- ✓ Allegato 9 - Atto di provenienza Successione Pellegrini Leonardo
- ✓ Allegato 10 - Titoli Edilizi
- ✓ Allegato 11 - Comunicazione inizio operazioni peritali con ricevute di ricevimento
- ✓ Allegato 12 - Verbale di primo accesso
- ✓ Allegato 13 - Documentazione fotografica (Comune a tutti i beni)
- ✓ Allegato 14 - APE Attestati di Prestazione Energetica (Bene n. 1)
- ✓ Allegato 15 - APE Attestati di Prestazione Energetica (Bene n. 3)
- ✓ Allegato 16 - APE Attestati di Prestazione Energetica (Bene n. 5)
- ✓ Allegato 17 - Ricevute attestanti l'invio della perizia priva di allegati alle parti

