

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cavalletti Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20

Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Regolarità edilizia	24
Lotto 4.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Stato conservativo	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Regolarità edilizia	30
Lotto 5.....	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Stato conservativo	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	35
Regolarità edilizia	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	38

Lotto 2	39
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	40
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	42
Lotto 4	42
Lotto 5	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	44
Lotto 4	44
Lotto 5	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	47

All'udienza del 14/07/2025, il sottoscritto Arch. Cavalletti Fausto, con studio in Via Tagliamento, 13 - 60100 - Ancona (AN), email faustocavalletti@libero.it, PEC fausto.cavalletti@archiworldpec.it, Tel. 393 4716484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2025 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 Melchiorri
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico ubicata al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.

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

**** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina corte comune sub 1), area urbana sub 4) e edificio ristrutturato ex proprietà Edilmark Srl.

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	67,61 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,70 m	seminterrato
Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,18	16,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				102,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,20 mq		

**** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 734, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano Seminterrato

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	734	7		A2	3	4 vani		309,87 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo è verificata la documentazione catastale e la pratica edilizia al fine di verificare regolarità urbanistica (previo accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Cerreto), sono emerse alcune difformità planimetriche relative agli spazi cavedi ed anche alla struttura realizzata, inoltre risulta

difforme la sistemazione esterna in quanto il piazzale è stato realizzato ad una quota più elevata rispetto al previsto, infatti i gradini per accedere all'immobile non sono stati realizzati. Tali variazioni vanno preventivamente sanate a livello urbanistico e poi aggiornate al catasto.

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in pessime condizioni di manutenzione, in particolare nella parete coincidente con la stanza risulta una presenza di umidità come anche nelle pareti contro terra o confinanti con i cavedi. Allo stato attuale l'appartamento risulta pieno di mobili e altri oggetti di scarso valore. La caldaia non è presente, c'è la predisposizione vicino alla porta di ingresso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione di tipo economico (Sub 7) ubicata al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno. Risulta identificato in progetto come tipologia A di circa 70 mq con corte esclusiva sul lato nord, dove si affacciano l'ingresso e la finestra della camera. L'ingresso è costituito da una porta finestra in legno, con le stesse caratteristiche di tutti gli altri serramenti, e sportelloni color verde; come già detto la parete esterna nord, unica parete fuori terra dell'appartamento, per metà è rivestita di mattoni a faccia vista e per il resto con intonaco tinteggiato di giallo. All'interno i pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle di gres posate in diagonale di circa 40x40 cm e di colore beige, il pavimento del bagno ha piastrelle in ceramica di tipo quadrato colore azzurro e tipo mosaico nel rivestimento, i sanitari sono in cattivo stato di manutenzione; le porte interne non sono presenti sono in opera solo il supporto per il montaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2005 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/03/2022
Reg. gen. 6687 - Reg. part. 4382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie per un costo di 450 € e pari allo 0,50% del valore per quelle giudiziali oltre all'assenso della Banca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere due (una volontaria e una trascrizione), ad esclusione del compromesso e atto di acquisto.

**** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza del permesso di costruire n° 22 del 26/06/2006 (prot 5184) e successiva variante con permesso di costruire n° 10 del 22/01/2007 e conseguente inizio dei lavori comunicato in data 16/06/2007. Successivamente sono state inoltrate varianti con DIA (denuncia inizio attività) n° 85 del 08/06/2007 (prot 4720) e DIA n° 126 del 07/11/2007 (prot 8063).

Variante DIA 60/09 (pratica 4883), (n° prot. 4634 del 07/07/2009) – ultima variante corrispondente allo stato di fatto, a parte qualche piccola difformità, in particolare nei prospetti risultano difformi la posizione di alcune aperture.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno un ripostiglio e disimpegno.

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

**** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con sub 7), con sub 9), corte esclusiva e scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Abitazione	63,18 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,70 m	piano terra
Giardino	24,00 mq	24,00 mq	0,18	4,32 mq	0,00 m	
Giardino	41,00 mq	41,00 mq	0,18	7,38 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				94,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,72 mq		

**** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 734, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 309,87

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	734	8		A2	3	4 vani		309,87 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo e verificata la documentazione catastale e la pratica edilizia al fine di verificare regolarità urbanistica (previo accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Cerreto), sono emerse alcune difformità nella localizzazione delle aperture sul prospetto nord. Tali variazioni vanno preventivamente sanate a livello urbanistico e poi aggiornate al catasto.

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, a parte la porta di ingresso ridotta in cattivo stato di conservazione. Allo stato attuale l'appartamento risulta pieno di mobili e altri oggetti di scarso valore. La caldaia risulta montata in parte ma non funzionante, ubicata vicino la porta-finestra da cui si accede al terrazzo di circa 8,1 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione di tipo economico (Sub 8) ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno un ripostiglio e disimpegno.

Si accede direttamente dalla corte esclusiva al sub 8 sul lato est, dopo aver percorso la rampa di scala esterna coincidente con il sub 1); è identificato in progetto come tipologia C di circa 68 mq, dalla piccola corte di ingresso, piccolo giardino, si accede alla porta in legno color verde di ingresso; tutti i serramenti sono in legno con sportelloni esterni color verde; la parete esterna est di ingresso e parte della parete nord è rivestita di mattoni a faccia vista e per una parte con intonaco tintecciato di giallo. All'interno i pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle di gres posate in diagonale di circa 40x40 cm e di colore beige scuro tranne per le camere dove è presente solo il massetto; il pavimento del bagno ha piastrelle in ceramica di tipo quadrato poste in diagonale colore blu scuro e stessa mattonella ma posta in orizzontale nel rivestimento, i sanitari sono stati smontati tranne per il piatto doccia e il termoarredo; le porte interne non sono presenti, sono in opera solo il supporto per il loro montaggio. Il ripostiglio nel sottoscala è realizzato con una finestra quindi è un ripiano a quota circa un metro sopra la quota del pavimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/04/2005 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

27/04/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/03/2022
Reg. gen. 6687 - Reg. part. 4382
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie per un costo di 450 € e pari allo 0,50% del valore per quelle giudiziali oltre all'assenso della Banca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere due (una volontaria e una trascrizione), ad esclusione del compromesso e atto di acquisto. **** Omissis ****

**** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza del permesso di costruire n 22 del 26/06/2006 (prot 5184) e successiva variante con permesso di costruire n 10 del 22/01/2007 e conseguente inizio dei lavori comunicato in data 16/06/2007. Successivamente sono state inoltrate varianti con DIA (denuncia inizio attività) n 85 del 08/06/2007 (prot 4720) e DIA n 126 del 07/11/2007 (prot 8063).

Variante DIA 60/09 (pratica 4883), (n prot. 4634 del 07/07/2009) - ultima variante corrispondente allo stato di fatto, a parte qualche piccola difformità, in particolare nei prospetti risultano difformi la posizione di alcune aperture.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva sul lato sud, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno, ripostiglio e disimpegno.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina con sub 8), con area urbana sub 5) e percorso condominiale sub 1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,19 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,70 m	terra

Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

**** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 734, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 271,14 Piano Terra

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	734	9		A2	3	3,5		271,14 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Verificata la documentazione catastale e la pratica edilizia al fine di appurare la regolarità urbanistica (previo accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Cerreto), e durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità planimetriche e nei prospetti, cioè difformità nella localizzazione delle aperture rispetto al progetto diverso da quanto realizzato

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, a parte la porta di ingresso ridotta in cattivo stato di conservazione comprese le pareti in basso vicine al pluviale, da cui probabilmente avviene perdita d'acqua piovana. Allo stato attuale l'appartamento risulta vuoto, la caldaia non è stata fornita tranne la nicchia esterna in cui verrà posizionata. L'impianto elettrico è predisposto ma non completo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione di tipo economico (Sub 9) ubicata al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, uno studio e bagno, ripostiglio e disimpegno, con ingresso da corte esclusiva sul lato sud (circa 150 mq) dalla quale è possibile accedere ad un percorso che costeggia il lotto e riconduce alla strada di accesso. L'appartamento è della tipologia A di circa 50 mq, si accede direttamente al soggiorno, dal disimpegno vengono distribuite la zona notte, una camera singola e uno studio. All'interno i pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle di gres posate in diagonale di circa 40x40 cm e di colore beige, predisposto l'angolo cottura con predisposto il rivestimento tipo mosaico dello stesso colore del pavimento. Il bagno ha lo stesso tipo di pavimento e il rivestimento è realizzato con piastrelle in ceramica rettangolari di colore nocciola chiaro e scuro; i sanitari sono in opera comprese le rubinetterie, ma non sono funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2005 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 24/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/03/2022
Reg. gen. 6687 - Reg. part. 4382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 05/06/2025
Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie per un costo di 450 € e pari allo 0,50% del valore per quelle giudiziali oltre all'assenso della Banca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere due (una volontaria e una trascrizione), ad esclusione del compromesso e atto di acquisto.

**** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza del permesso di costruire n 22 del 26/06/2006 (prot 5184) e successiva variante con permesso di costruire n 10 del 22/01/2007 e conseguente inizio dei lavori comunicato in data 16/06/2007. Successivamente sono state inoltrate varianti con DIA (denuncia inizio attività) n 85 del 08/06/2007 (prot 4720) e DIA n 126 del 07/11/2007 (prot 8063). Variante DIA 60/09 (pratica 4883), (n prot. 4634 del 07/07/2009) – ultima variante corrispondente allo stato di fatto, a parte qualche piccola difformità, in particolare nei prospetti risultano difformi la posizione di alcune aperture.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con il sub 10) con vano scale sub 2) e con edificio ristrutturato stessa proprietà.

CONSISTENZA

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

Abitazione	51,35 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	16,10 mq	16,10 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,20 mq	2,20 mq	0,25	0,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				72,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,58 mq		

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 734, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 232,41

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	734	10		A2	3	3 vani		232,41 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Verificata la documentazione catastale e la pratica edilizia al fine di appurare la regolarità urbanistica (previo accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Cerreto), e durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità planimetriche e nei prospetti, cioè difformità nella localizzazione delle aperture rispetto al progetto diverso da quanto realizzato

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione e allo stato attuale risulta vuoto, la caldaia non è installata e posizionata vicino alla porta finestra dell'angolo cottura, l'impianto elettrico è predisposto ma non completo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione di tipo economico (Sub 10) ubicata al piano primo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, uno studio, ampio bagno e disimpegno. L'appartamento è della tipologia D di circa 54 mq, dalla corte condominiale (sub 1) si sale una rampa di scale (sub 2 bene comune non censibile ai sub 10 e 11) rivestite in marmo travertino e si accede direttamente al soggiorno. All'interno i pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle di gres posate in diagonale di circa 40x40 cm e di colore beige, il rivestimento della parete "angolo cottura" è realizzato con piastrelle di ceramica tipo mosaico colore nocciola. Il bagno ha lo stesso tipo di rivestimento ma in colore azzurro mentre il pavimento è con piastrelle di ceramica quadrate di colore celeste scuro; sono presenti i sanitari compreso il piatto doccia, i sanitari sono in cattivo stato di conservazione, le porte non sono presenti. Dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo di circa 16,1 mq con pavimento in piastrelle di gres quadrate e di colore beige chiaro, la ringhiera metallica di colore grigio chiaro, l'altro terrazzo di circa 2,2 mq si accede dalla camera sul lato ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2005 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 24/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/03/2022
Reg. gen. 6687 - Reg. part. 4382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie per un costo di 450 € e pari allo 0,50% del valore per quelle giudiziali oltre all'assenso della Banca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere due (una volontaria e una trascrizione), ad esclusione del compromesso e atto di acquisto.

**** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza del permesso di costruire n 22 del 26/06/2006 (prot 5184) e successiva variante con permesso di costruire n 10 del 22/01/2007 e conseguente inizio dei lavori comunicato in data 16/06/2007. Successivamente sono state inoltrate varianti con DIA (denuncia inizio attività) n 85 del 08/06/2007 (prot 4720) e DIA n 126 del 07/11/2007 (prot 8063).

Variante DIA 60/09 (pratica 4883), (n prot. 4634 del 07/07/2009) – ultima variante corrispondente allo stato di fatto, a parte qualche piccola difformità, in particolare nei prospetti risultano difformi la posizione di alcune aperture.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo e secondo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura e due terrazzi, una camera con bagno e disimpegno, piano secondo con sottotetto utilizzabile e destinato a ripostiglio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina con il sub 10) e con il vano scale comune sub 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,70 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,70 m	primo

Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,95 mq	7,95 mq	0,25	1,99 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,14 mq	3,14 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	
Soppalco praticabile	52,50 mq	59,00 mq	0,33	19,47 mq	2,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				93,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,13 mq		

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2011 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 734, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 271,14 Piano primo e sottotetto

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	734	11		A2	3	3,5 vani	93 mq	271,14 €	primo e sottotetto	

ASTE GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

**** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione e allo stato attuale risulta vuoto, la caldaia non è installata ma predisposta in vano esterno sul balcone lato sud/ovest, l'impianto elettrico è predisposto ma non completo mancante anche della centralina, il piano sottotetto non è stato ispezionato visto che la scala interna non è stata realizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione di tipo economico (Sub 11) ubicata al piano primo e secondo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura e tre terrazzi, una camera con bagno e disimpegno, piano secondo con sottotetto utilizzabile e destinato a ripostiglio. L'appartamento è della tipologia E di circa 59,5 mq, dalla corte condominiale (sub 1) si sale una rampa di scale (sub 2 bene comune non censibile ai sub 10 e 11) rivestite in marmo travertino, da cui si accede direttamente all'ampio soggiorno, da qui è possibile accedere al terrazzo di circa mq 7,95, appena terminata la scala dal pianerottolo si può uscire nel piccolo terrazzo di circa 3,14 mq, sul lato ovest. All'interno i pavimenti di tutte le stanze sono in piastrelle di gres posate in diagonale di circa 40x40 cm e di colore beige; il bagno ha un pavimento con piastrelle in ceramica di colore azzurro e il rivestimento con piastrelle tipo mosaico di colore azzurro chiaro, i sanitari sono in opera compreso il piatto doccia e le rubinetterie. Dalla camera si accede ad altro terrazzo di circa 5,5 mq con pavimento in piastrelle di gres quadrate e di colore beige chiaro, la ringhiera metallica di colore grigio chiaro, le stesse finiture sono presenti negli altri due terrazzi. Non è stato possibile accedere al piano sottotetto in quanto la prevista scala ad L non è stata realizzata, anche se nella planimetria catastale è stata inserita; il piano sottotetto ha un'altezza massima di circa 2,5 mt al colmo e ai lati est circa 1,4 mt e sul lato ovest circa 1,14 mt, per cui l'altezza media risulta circa 2 metri o poco inferiore e quindi non abitabile dal punto di vista residenziale a parte una destinazione a locali ripostiglio o deposito, ha due piccole finestre che si affacciano sul lato nord e due sul lato sud e due finestre a tetto tipo "velux", è accatastato come sottotetto utilizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2005 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 23/03/2022
Reg. gen. 6687 - Reg. part. 4382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie per un costo di 450 € e pari allo 0,50% del valore per quelle giudiziali oltre all'assenso della Banca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere due (una volontaria e una trascrizione), ad esclusione del compromesso e atto di acquisto.

**** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in forza del permesso di costruire n 22 del 26/06/2006 (prot 5184) e successiva variante con permesso di costruire n 10 del 22/01/2007 e conseguente inizio dei lavori comunicato in data 16/06/2007. Successivamente sono state inoltrate varianti con DIA (denuncia inizio attività) n 85 del 08/06/2007 (prot 4720) e DIA n 126 del 07/11/2007 (prot 8063).

Variante DIA 60/09 (pratica 4883), (n prot. 4634 del 07/07/2009) - ultima variante corrispondente allo stato di fatto, a parte qualche piccola difformità, in particolare nei prospetti risultano difformi la posizione di alcune aperture.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

**** Omissis ****

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.

Sono stati realizzati 5 lotti, vista la natura facilmente divisibile dell'edificio complessivo, considerando che la vendita dei singoli appartamenti possa avere più opportunità di successo.

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche molto appetibili per il mercato rappresentato da un'utenza a medio/basso reddito che desidera abitare in un luogo tranquillo e ben collegato e vicino al centro urbano. Il mercato immobiliare riferito a tale tipologia di beni e relativo alla utenza a reddito medio/basso ha avuto una consistente crescita dovuta all'aumento dei prezzi degli immobili di nuova realizzazione e quelli che hanno usufruito dei bonus per ristrutturazioni relative al risparmio energetico e al recupero sismico.

La valutazione dei beni è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche ubicati nell'area d'interesse, infatti si sono fatte le dovute comparazioni con i prezzi praticati nel Comune di Cerreto d'Esi nelle vendite di immobili che si possono ritenere simili, tenute presenti la consistenza e le relative potenzialità di sviluppo, le pertinenze accessorie, la posizione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche da essi offerti e, tutto ciò che potesse influire sul valore di mercato. Sono stati confrontati i dati disponibili dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate alla data del 1° Semestre 2025 (che inserisce l'edificio in zona B1 fascia Centrale/capoluogo destinazione residenziale) e dati ricavati da emeroteche virtuali con accesso da internet delle agenzie immobiliari, che analizzano il mercato immobiliare locale, per tipologia e della stessa consistenza di quelli oggetto di stima.

L'andamento in ordine alla domanda-offerta, la sua discreta commerciabilità, considerando gli immobili nel loro complesso, hanno condotto ad applicare come più probabile valore di mercato utilizzando il dato ordinario che per immobili ad uso residenziale (abitazioni di tipo economico) variabile tra i €/mq. 600,00, e i 1050 €/mq, anche in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile e delle opere necessarie al completamento. Per cui per le diverse tipologie e condizioni sono stati applicati prezzi diversi come di seguito riportato: lotto 1) (sub 7) 600 €/mq; lotto 2) (sub 8) 780 €/mq; lotto 3) (sub 9) 850 €/mq; lotto 4) (sub 10) 950 €/mq; lotto 5) (sub 11) 1050 €/mq

Caratteristiche comuni ai tutti i lotti individuati:

L'edificio di tipologia in linea è costituito da due corpi sfalsati di circa 1,5 metri, entrambi con due piani fuori terra, quello a nord con un seminterrato ed il corpo a sud con un sottotetto in parte utilizzabile; è stato realizzato tra il 2006 e il 2009 attraverso un primo permesso di costruire e successive variante ed è composto da cinque appartamenti di varie metrature variabili dai 50 ai 70 mq netti. È realizzato in struttura portante in c.a con orizzontamenti in latero-cemento e copertura in coppi moderni; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in colore giallo ed alcune parti sono rifinite con mattoni a faccia a vista, in particolare corrispondenti alle pareti ovest e in parte quella sud. I cinque appartamenti di cui uno al piano seminterrato, due al piano terra e due al piano primo, di cui uno dei due si sviluppa su due piani utilizzando il sottotetto in parte utilizzabile. L'edificio è confinante con altro edificio ristrutturato tempo fa sempre dalla stessa ditta per il resto è circondato da terreno che risulta destinato a corte condominiale comune a tutti i sub (corrispondente ai sub 1 e 3), a corte esclusiva di alcuni sub (sub 7, 8 e 9) e in parte area urbana (sub 4, 5 e 6) come meglio riportato nel seguente riepilogo:

Sub 1) percorso pedonale di accesso all'edificio, bene non censibile comune a tutti i sub, confinante con via Melchiorri, dove sono collocati alcuni parcheggi, da cui parte un camminamento lastricato con elementi in

porfido e delimitato da muretti in ca sormontati da copertina in mattoni; il piazzale davanti l'edificio con lo stessa tipologia di pavimento non è separato dalla corte esclusiva del sub 7) (appartamento al piano seminterrato), sul lato sinistro la scarpata è sorretta da un muro realizzato con blocchetti di cemento aperti per il contenimento della terra e vegetazione. Il percorso sulla sinistra continua con una scala che collega le altre corti e gli altri accessi agli appartamenti, realizzata in piastrelle di porfido di varie dimensioni.

Sub 2) bene non censibile comune ai sub 10 e 11 (scale di accesso), dal camminamento pedonale del sub 1) si accede all'ingresso degli appartamenti al piano terra e primo dell'edificio collocato a sud;

Sub 3) bene non censibile comune a tutti i sub, accessibile dalla scala del sub 1) e costituito da un giardino.

Sub 4) area urbana 35 mq; confina con la corte esclusiva del sub 7) (appartamento al piano seminterrato), in parte realizzata con lastrico di elementi in porfido di varie dimensioni e lungo l'edificio esistente con mattoni posti di piatto;

Sub 5) area urbana 55 mq, attualmente un area destinata a giardino e accessibile dal camminamento sub 1) ed alla corte esclusiva del sub 9), senza nessuna delimitazione;

Sub 6) area urbana 26 mq, confina con le corti esclusive ai sub 8 e 9, ed è costituita da un percorso pedonale confinante anche con la scala di accesso all'area sottostante, e termina verso l'edificio con una rampa di scale, rivestite in mattoni posti di piatto, di accesso ad altra unità abitativa;

I sub 4, 5, 6 accatastati come aree urbane F1 (situazione temporanea) devono modificare la classificazione appena perfezionato l'acquisto e divenire corti comuni, oppure corti esclusive di altre proprietà.

Verificata la documentazione catastale e la pratica edilizia al fine di appurare la regolarità urbanistica (previo accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Cerreto), e durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità planimetriche relative agli spazi cavedi del piano seminterrato, alla struttura realizzata (diversa localizzazione dei pilastri) e difformità nella localizzazione delle aperture tra la situazione planimetrica e i prospetti; il tutto verrà meglio dettagliato nei singoli lotti. Tali variazioni andranno sanate a livello edilizio/urbanistico e poi aggiornate al catasto, mediante l'art. 46 comma 1 e 5 del DPR 380_2001 e ss.mm.ii.

In merito alla certificazione di prestazione energetica (APE), vista la incompletezza degli appartamenti per quanto riguarda alcune finiture, la non realizzazione dell'impianto termico e soprattutto l'assenza dell'abitabilità, si è appurato che non è corretto la sua redazione, sarà compito dei futuri proprietari depositare un certificato (APE) una volta completato l'impianto di riscaldamento ed acquisita l'abitabilità.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Es (AN) - via Melchiorri
Abitazione di tipo economico ubicata al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.320,00
**** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Es (AN) -	102,20 mq	600,00 €/mq	€ 61.320,00	100,00%	€ 61.320,00

via Melchiorri				
Valore di stima:				€ 61.320,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
 Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno un ripostiglio e disimpegno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 8, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 73.881,60
 **** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	94,72 mq	780,00 €/mq	€ 73.881,60	100,00%	€ 73.881,60
				Valore di stima:	€ 73.881,60

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
 Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva sul lato sud, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno, ripostiglio e disimpegno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 9, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 77.850,00
 **** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri	86,50 mq	900,00 €/mq	€ 77.850,00	100,00%	€ 77.850,00
				Valore di stima:	€ 77.850,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Melchiorri
 Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 10, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 68.951,00
 **** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - via Melchiorri	72,58 mq	950,00 €/mq	€ 68.951,00	100,00%	€ 68.951,00
Valore di stima:					€ 68.951,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Melchiorri
 Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo e secondo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura e due terrazzi, una camera con bagno e disimpegno, piano secondo con sottotetto utilizzabile e destinato a ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 11, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 97.786,50
 **** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - via Melchiorri	93,13 mq	1.050,00 €/mq	€ 97.786,50	100,00%	€ 97.786,50
Valore di stima:					€ 97.786,50



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 28/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cavalletti Fausto



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
Abitazione di tipo economico ubicata al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e ripostiglio e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva sul lato sud, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno, ripostiglio e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri
Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo e secondo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura e due terrazzi, una camera con bagno e disimpegno, piano secondo con sottotetto utilizzabile e destinato a ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	102,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in pessime condizioni di manutenzione, in particolare nella parete coincidente con la stanza risulta una presenza di umidità come anche nelle pareti contro terra o confinanti con i cavedi. Allo stato attuale l'appartamento risulta pieno di mobili e altri oggetti di scarso valore. La caldaia non è presente, c'è la predisposizione vicino alla porta di ingresso.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico ubicata al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	94,72 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, a parte la porta di ingresso ridotta in cattivo stato di conservazione. Allo stato attuale l'appartamento risulta pieno di mobili e altri oggetti di scarso valore. La caldaia risulta montata in parte ma non funzionante, ubicata vicino la porta-finestra da cui si accede al terrazzo di circa 8,1 mq.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno un ripostiglio e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Es (AN) - via Melchiorri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	86,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, a parte la porta di ingresso ridotta in cattivo stato di conservazione comprese le pareti in basso vicine al pluviale, da cui probabilmente avviene perdita d'acqua piovana. Allo stato attuale l'appartamento risulta vuoto, la caldaia non è stata fornita tranne la nicchia esterna in cui verrà posizionata. L'impianto elettrico è predisposto ma non completo.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico ubicata al piano terra, con ingresso da corte esclusiva sul lato sud, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno, ripostiglio e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Es (AN) - via Melchiorri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	72,58 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione e allo stato attuale risulta vuoto, la caldaia non è installata e posizionata vicino alla porta finestra dell'angolo cottura, l'impianto elettrico è predisposto ma non completo.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere con bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Melchiorri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 734, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	93,13 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione e allo stato attuale risulta vuoto, la caldaia non è installata ma predisposta in vano esterno sul balcone lato sud/ovest, l'impianto elettrico è predisposto ma non completo mancante anche della centralina, il piano sottotetto non è stato ispezionato visto che la scala interna non è stata realizzata.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico ubicata al piano primo e secondo, con ingresso da scala comune Sub 2 sul lato est, composto da soggiorno con angolo cottura e due terrazzi, una camera con bagno e disimpegno, piano secondo con sottotetto utilizzabile e destinato a ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MELCHIORRI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 05/06/2025
Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MELCHIORRI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 20/11/2007
Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 05/06/2025
Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MELCHIORRI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 20/11/2007

Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MELCHIORRI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 20/11/2007

Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA MELCHIORRI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 20/11/2007

Reg. gen. 30880 - Reg. part. 7596

Importo: € 900.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 05/06/2025

Reg. gen. 12071 - Reg. part. 8552

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****

