

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Frati Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.970,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



In data 08/09/2025, il sottoscritto Geom. Frati Andrea, con studio in Via Gorizia, 20 - 60030 - Maiolati Spontini (AN), email geomandreafrati@gmail.com, PEC a.frati@pecgeometrian.it, Tel. 0731 703336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Sant'Anna, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Il bene consiste in un edificio residenziale (ex rurale) posto in zona agricola ma in prossimità del centro abitato di Cerreto, di vecchia edificazione con lavori parziali di sistemazione realizzati in periodi diversi. La zona ove sorge comprende terreni e edifici sparsi simili e nelle immediate vicinanze sono presenti i necessari servizi e esercizi commerciali.

Il fabbricato è formato da due piani fuori terra più sottotetto, con corpo esterno in aderenza monopiano in parte interrato. Al piano terra sono presenti vari locali destinati a cantina, il vano ingresso principale con la scala di accesso ai piani superiori, un vano ingresso secondario nel retro dell'edificio e un servizio igienico. Ai vari locali cantina è possibile accedere anche direttamente per mezzo di altre due aperture nella facciata principale, mentre al corpo in aderenza (anch'esso destinato a cantina) si accede da due aperture, una posta nel retro del locale e una posta lateralmente. Si evidenzia che le aperture sul retro danno su un'area non inclusa nella presente procedura, come anche quella laterale del locale annesso.

Al piano primo sono presenti i locali residenziali con la zona notte composta da tre camere un servizio igienico e un disimpegno, e la zona giorno con un ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e una cucina.

Il piano secondo comprende due porzioni di sottotetto e una terrazza praticabile che fa da copertura parziale al piano primo.

L'edificio comprende una corte che si estende su due lati dell'edificio; gli altri due lati confinano con aree non incluse nella presente procedura. L'accesso principale alla proprietà avviene da una stradina inghiaata (non facente parte della presente procedura) che collega la corte esclusiva del fabbricato a Via Sant'Anna, su cui è installato un cancello carraio. È presente inoltre un secondo ingresso retrostante con cancello carraio, da Via Mulini, che immette sulla porzione di corte anch'essa non inclusa nella presente procedura.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Sant'Anna, piano T-1-2

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina a nord-ovest e a nord-est con terreno particella n. 806, a sud-est e a sud-ovest con area esclusiva e in parte con particella n. 806

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,10 m	1
Ingresso	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	T
Cantina	84,00 mq	95,00 mq	0,5	47,50 mq	2,40 m	T
Cantina esterna in aderenza	27,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	4,60 m	T
Soffitta H>1,50	17,00 mq	22,00 mq	0,5	11,00 mq	1,80 m	2
Terrazza (porzione)	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	2
Terrazza (porzione)	33,00 mq	33,00 mq	0,05	1,65 mq	0,00 m	2
Corte (porzione)	129,00 mq	129,00 mq	0,10	12,90 mq	0,00 m	T



Corte (porzione)	45,00 mq	45,00 mq	0,02	0,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				214,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,95 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2004 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 876 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1-2
Dal 15/05/2007 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 876 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 204 mq Rendita € 451,90 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	876			A2	2	7 vani	204 mq	451,9 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità sono collegate a quelle edilizie; per la regolarizzazione si dovrà pertanto procedere con una variazione della planimetria catastale in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio si presenta sia esternamente che internamente in discreto stato conservativo. Per quanto riguarda la terrazza praticabile al piano secondo, risulta priva di pavimentazione e di parapetti di sicurezza.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha una struttura mista in muratura e cemento armato, con solaio del piano primo in latero-cemento e una piccola parte in legno, così come quello di copertura in parte in legno a falda unica inclinata con manto in coppi e in parte in latero-cemento a terrazza, con manto in sola guaina catramata impermeabilizzante. L'annesso esterno, ristrutturato completamente nel 2002, ha una struttura interamente in cemento armato e solaio di copertura in legno a doppia falda con manto in coppi. Esternamente l'intero edificio si presenta intonacato e tinteggiato con infissi di porte e finestre in legno, quest'ultimi muniti di doppi vetri e persiane anch'esse in legno. L'edificio è dotato di impianto elettrico e idrico, mentre non è presente quello termico, pertanto il riscaldamento avviene per mezzo di un camino a pellet al piano primo e un camino a legna al piano terra; per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler all'interno del wc al piano terra che serve l'intero edificio. Le pavimentazioni sia del piano terra che primo sono in ceramica; gli infissi di porte interne sono in legno. Il sottotetto è lasciato allo stato grezzo. Per quanto riguarda l'area pertinenziale esterna, la parte antistante all'edificio risulta pavimentata con masselli autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1994 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE ANCONA	30/10/1995	16921	11587
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO FABRIANO	07/01/1995	38	498
Dal 15/05/2007 al 17/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Falsini	15/05/2007	106938	29687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI ANCONA	18/05/2007	13606	7705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO FABRIANO	16/05/2007	622	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 18/05/2007
 Reg. gen. 13607 - Reg. part. 3277
 Importo: € 330.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Spese: € 110.000,00
 Percentuale interessi: 5,394 %
 Rogante: Notaio Falsini
 Data: 15/05/2007
 N° repertorio: 106939/29688

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 10/07/2025

Reg. gen. 15315 - Reg. part. 10871

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

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

Oneri di cancellazione

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria RP 3277 del 18/05/2007 sono dovuti oneri pari a Euro 35,00, mentre per la cancellazione del pignoramento RP 10871 del 10/07/2025 gli oneri ammontano a Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile urbanisticamente è inserito in zona agricola "E2" (zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale a rilevante valore paesistico-ambientale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

I titoli edilizi rinvenuti in Comune riguardanti il bene sono i seguenti:

- Nulla Osta n. 498 del 01/06/1970 per modifica tetto e ampliamento porta;
- Denuncia Inizio attività n. 1721 del 11/04/1996 per manutenzione ordinaria e straordinaria fabbricato;
- Concessione edilizia n. 53 del 14/12/2002 per ristrutturazione edificio rurale;
- Permesso di Costruire n. 36 del 20/09/2003 per lavori di tinteggiatura fabbricato;
- Denuncia Inizio Attività n. 3782 del 11/06/2004 per installazione serbatoio GPL interrato;
- Certificato di Agibilità del 24/03/2005 riferito alla C.E. n. 1721/96.

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.



Il fabbricato presente varie difformità rispetto quanto riportato nei titoli edilizi, riguardanti sia l'esterno che l'interno.

Quelle riguardanti l'esterno:

-diversa indicazione e dimensione delle aperture esterne in difformità sia del N.O. n. 498/70 sia della C.E. n. 53/02

quelle riguardanti l'interno:

-al piano terra: realizzazione wc e modifiche varie ai divisori; creazione soppalco in legno nel locale cantina esterno in aderenza; rialzo di parte della pavimentazione di un locale; installazione di una cucina

-al piano primo: lievi modifiche ai divisori interni

il tutto in difformità della C.E. n. 53/02.

Per la regolarizzazione occorrerà smontare il soppalco presente nel corpo esterno in aderenza, rimuovere la cucina al piano terra (destinato a cantina) e presentare una pratica edilizia in sanatoria per le altre difformità, con successiva presentazione dell'agibilità per l'intero fabbricato.

Non è presente per l'immobile l'attestato di prestazione energetica, pertanto è stato redatto e allegato. L'immobile rientra in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Sant'Anna, piano T-1-2
Il bene consiste in un edificio residenziale (ex rurale) posto in zona agricola ma in prossimità del centro abitato di Cerreto, di vecchia edificazione con lavori parziali di sistemazione realizzati in periodi diversi. La zona ove sorge comprende terreni e edifici sparsi simili e nelle immediate vicinanze sono presenti i necessari servizi e esercizi commerciali. Il fabbricato è formato da due piani fuori terra più sottotetto, con corpo esterno in aderenza monopiano in parte interrato. Al piano terra sono presenti vari locali destinati a cantina, il vano ingresso principale con la scala di accesso ai piani superiori, un vano ingresso secondario nel retro dell'edificio e un servizio igienico. Ai vari locali cantina è possibile accedere anche direttamente per mezzo di altre due aperture nella facciata principale, mentre al corpo in aderenza (anch'esso destinato a cantina) si accede da due aperture, una posta nel retro del locale e una posta lateralmente. Si evidenzia che le aperture sul retro danno su un'area non inclusa nella presente procedura, come anche quella laterale del locale annesso. Al piano primo sono presenti i locali residenziali con la zona notte composta da tre camere un servizio igienico e un disimpegno, e la zona giorno con un ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e una cucina. Il piano secondo comprende due porzioni di sottotetto e una terrazza praticabile che fa da copertura parziale al piano primo. L'edificio comprende una corte che si estende su due lati dell'edificio; gli altri due lati confinano con aree non incluse nella presente procedura. L'accesso principale alla proprietà avviene da una stradina inghiaiaata (non facente parte della presente procedura) che collega la corte esclusiva del fabbricato a Via Sant'Anna, su cui è installato un cancello carraio. È presente inoltre un secondo ingresso retrostante con cancello carraio, da Via Mulini, che immette sulla porzione di corte anch'essa non inclusa nella presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 876, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 128.970,00

Per la valutazione del bene il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione, finitura e vetustà. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dall'analisi delle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), si stabilisce un valore unitario medio; tale valore scelto viene poi adeguato al caso in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Per quanto riguarda il calcolo della superficie, le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie lorda commerciale.

La superficie lorda commerciale del bene in questione, determinata considerando le murature interne e quelle perimetrali, escludendo le porzioni di altezza inferiore a m. 1,50 ed applicando i coefficienti di ragguaglio per i locali cantina al piano terra, le soffitte al piano secondo, la terrazza al piano primo e la corte, come di seguito:

- locali cantina piano terra 0,50
 - corpo esterno in aderenza piano terra 0,25
 - soffitte (H > m. 1,50) piano secondo 0,50
 - terrazza piano secondo 0,15 fino a mq. 25 e 0,05 superficie rimanente
 - corte 0,10 fino alla superficie totale dei locali principali e acc. diretti e 0,02 superficie rimanente
- ammonta arrotondata a mq. 215,00

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 1° semestre del 2025 (ultimi dati disponibili), fornisce per la zona in esame (extraurbana) una forbice di valori che va tra 370 e 550 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 350 e 520 per le abitazioni economiche, mentre per la zona centrale i valori vanno da 620 a 920 Euro/mq per le abitazioni civili e da 455 a 640 per le abitazioni economiche, in uno stato conservativo normale, cioè in condizioni medie di manutenzione e vetustà.

Prendendo in considerazione gli elementi che possono influire positivamente sull'appetibilità commerciale del bene, quali:

- fabbricato posto in area agricola ma in prossimità della zona centrale del Comune
- fabbricato cielo-terra unifamiliare privo di parti comuni

e gli elementi che invece possono influire negativamente, quali:

- fabbricato confinante su due lati con aree non comprese nella presente procedura
- necessità di costituire per l'accesso da Via Sant'Anna una servitù di passaggio o in alternativa creare un nuovo passo che immetta dalla Via pubblica direttamente sulla corte del fabbricato, viene stabilito un valore unitario di mercato pari a 600 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cerreto d'Esi (AN) - Via Sant'Anna, piano T-1-2	214,95 mq	600,00 €/mq	€ 128.970,00	100,00%	€ 128.970,00
Valore di stima:					€ 128.970,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e catastale compresi diritti	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 122.970,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia, come già riportato nella descrizione del bene, che attualmente l'immobile risulta intercluso dato che l'accesso da Via Sant'Anna immette su una stradina non compresa nella presente procedura esecutiva; così come anche l'accesso presente nella parte retrostante all'edificio, da Via Mulini, immette su un'area non inserita nella procedura, confinante con due lati del fabbricato. I futuri aggiudicatari dell'immobile dovranno pertanto procedere con la costituzione di una servitù di passaggio per l'accesso, o richiedere l'apertura di un nuovo passo da Via Sant'Anna che immetta direttamente sulla corte del fabbricato.

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.

Maiolati Spontini, li 19/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Frati Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Documentazione catastale
- 2 - Ispezioni ipotecarie
- 3 - Documentazione urbanistica
- 4 - Titolo di provenienza
- 5 - Elaborato fotografico
- 6 - Attestato di prestazione energetica
- 7 - Comunicazioni inizio operazioni peritali ai debitori e creditore procedente
- 8 - Trasmissione perizia ai debitori e creditore procedente

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Sant'Anna, piano T-1-2
Il bene consiste in un edificio residenziale (ex rurale) posto in zona agricola ma in prossimità del centro abitato di Cerreto, di vecchia edificazione con lavori parziali di sistemazione realizzati in periodi diversi. La zona ove sorge comprende terreni e edifici sparsi simili e nelle immediate vicinanze sono presenti i necessari servizi e esercizi commerciali. Il fabbricato è formato da due piani fuori terra più sottotetto, con corpo esterno in aderenza monopiano in parte interrato. Al piano terra sono presenti vari locali destinati a cantina, il vano ingresso principale con la scala di accesso ai piani superiori, un vano ingresso secondario nel retro dell'edificio e un servizio igienico. Ai vari locali cantina è possibile accedere anche direttamente per mezzo di altre due aperture nella facciata principale, mentre al corpo in aderenza (anch'esso destinato a cantina) si accede da due aperture, una posta nel retro del locale e una posta lateralmente. Si evidenzia che le aperture sul retro danno su un'area non inclusa nella presente procedura, come anche quella laterale del locale annesso. Al piano primo sono presenti i locali residenziali con la zona notte composta da tre camere un servizio igienico e un disimpegno, e la zona giorno con un ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e una cucina. Il piano secondo comprende due porzioni di sottotetto e una terrazza praticabile che fa da copertura parziale al piano primo. L'edificio comprende una corte che si estende su due lati dell'edificio; gli altri due lati confinano con aree non incluse nella presente procedura. L'accesso principale alla proprietà avviene da una stradina inghiaata (non facente parte della presente procedura) che collega la corte esclusiva del fabbricato a Via Sant'Anna, su cui è installato un cancello carraio. È presente inoltre un secondo ingresso retrostante con cancello carraio, da Via Mulini, che immette sulla porzione di corte anch'essa non inclusa nella presente procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 876, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile urbanisticamente è inserito in zona agricola "E2" (zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale a rilevante valore paesistico-ambientale).

Prezzo base d'asta: € 122.970,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.970,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Sant'Anna, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 876, Categoria A2	Superficie	214,95 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio si presenta sia esternamente che internamente in discreto stato conservativo. Per quanto riguarda la terrazza praticabile al piano secondo, risulta priva di pavimentazione e di parapetti di sicurezza.		
Descrizione:	<p>Il bene consiste in un edificio residenziale (ex rurale) posto in zona agricola ma in prossimità del centro abitato di Cerreto, di vecchia edificazione con lavori parziali di sistemazione realizzati in periodi diversi. La zona ove sorge comprende terreni e edifici sparsi simili e nelle immediate vicinanze sono presenti i necessari servizi e esercizi commerciali. Il fabbricato è formato da due piani fuori terra più sottotetto, con corpo esterno in aderenza monopiano in parte interrato. Al piano terra sono presenti vari locali destinati a cantina, il vano ingresso principale con la scala di accesso ai piani superiori, un vano ingresso secondario nel retro dell'edificio e un servizio igienico. Ai vari locali cantina è possibile accedere anche direttamente per mezzo di altre due aperture nella facciata principale, mentre al corpo in aderenza (anch'esso destinato a cantina) si accede da due aperture, una posta nel retro del locale e una posta lateralmente. Si evidenzia che le aperture sul retro danno su un'area non inclusa nella presente procedura, come anche quella laterale del locale annesso. Al piano primo sono presenti i locali residenziali con la zona notte composta da tre camere un servizio igienico e un disimpegno, e la zona giorno con un ampio locale destinato a soggiorno/pranzo e una cucina. Il piano secondo comprende due porzioni di sottotetto e una terrazza praticabile che fa da copertura parziale al piano primo. L'edificio comprende una corte che si estende su due lati dell'edificio; gli altri due lati confinano con aree non incluse nella presente procedura. L'accesso principale alla proprietà avviene da una stradina inghiaata (non facente parte della presente procedura) che collega la corte esclusiva del fabbricato a Via Sant'Anna, su cui è installato un cancello carraio. È presente inoltre un secondo ingresso retrostante con cancello carraio, da Via Mulini, che immette sulla porzione di corte anch'essa non inclusa nella presente procedura.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		



Iscrizioni

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

Iscritto a Ancona il 18/05/2007

Reg. gen. 13607 - Reg. part. 3277

Importo: € 330.000,00

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

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

Capitale: € 220.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 5,394 %

Rogante: Notaio Falsini

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 106939/29688

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 10/07/2025

Reg. gen. 15315 - Reg. part. 10871

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

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

