

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.851,65	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

In data 23/09/2025, il sottoscritto Geom. Fratini Francesco, con studio in Via Madonna degli Angeli, 7 - 60013 - Corinaldo (AN), email frainfinito@libero.it; geom.fratinifrancesco@gmail.com, PEC f.fratini@pecgeometrian.it, Tel. 339 1388034, Fax 071 67314, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Enrico Mattei, 4/A, piano T-1 (Coord. Geografiche: NORD (43°19'17.6") - EST(12°59'09.6"))

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in un piccolo borgo a ridosso del centro storico comunale. Il borgo è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati, in parte disposti a schiera e contigui tra loro, che formano un agglomerato edilizio esterno, presumibilmente edificato intorno ai primi anni del '900.

Per accedere all'appartamento in oggetto, è necessario percorrere un vicolo che si dirama da Via Enrico Mattei sulla destra, procedendo lungo la via in salita. Il vicolo conduce all'attraversamento di un arco; subito dopo, sulla sinistra, si trova una scala che conduce al portone di ingresso, il quale risulta coperto da una tettoia in legno con sovrastante lamiera in stato fatiscente.

Dal portone si accede direttamente ad un piccolo vano d'ingresso; da qui, attraverso una porta interna, si entra nel soggiorno. In fondo al soggiorno è ubicata la cucina, in prossimità dell'ingresso è presente una scala che conduce al piano primo, dove si sviluppa la zona notte, composta da un bagno e due camere. Dal disimpegno di arrivo è inoltre presente una scala a botola che consente l'accesso alla soffitta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/01/2026.

Custode delle chiavi: Avv. Carmine Di Monaco

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.

In data 29 gennaio 2026, alle ore 10:00 circa, il **** Omissis **** si è recato presso la Stazione dei Carabinieri di Cerreto d'Esi, dove ha incontrato i militari dell'Arma incaricati di prestare assistenza alle operazioni di liberazione.

L'accesso all'immobile è avvenuto mediante la sostituzione delle chiavi del portone, effettuata da un fabbro previamente allertato.

All'interno, l'edificio risultava disabitato da molti anni e attualmente versa in condizioni precarie, con criticità riguardanti la stabilità statica della copertura.

A seguito della sostituzione delle chiavi, il sottoscritto **** Omissis **** ha provveduto, il giorno 20.02.2026, ad



effettuare un sopralluogo al fine di valutare lo stato dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Enrico Mattei, 4/A, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si conferma la presentazione della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302) in data 10.07.2025 eseguita dall'Avv. NICCOLO' TIECCO, Notaio in PERUGIA con studio alla Viale Tazio Nuvolari n. 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia.

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'edificio è posto su due lati in aderenza ad altri fabbricati ad est e a nord.

A est confina con il subalterno n. 4, di proprietà dei **** Omissis ****.

A nord confina con il subalterno n. 7, di proprietà della ##Sig.ra Micheli Lorella, nata a Camerino (MC) il 11/08/1968.

A sud e a ovest confina con la via pubblica E. Mattei##.

In copertura non presenta confinanti, in quanto il proprietario è titolare della soffitta.

Al piano interrato confina con i proprietari del subalterno n. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	40,30 mq	1	40,30 mq	2,67 m	T
Abitazione	28,14 mq	32,90 mq	1	32,90 mq	2,65 m	1
Totale superficie convenzionale:				73,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 15/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 198, Sub. 2 Categoria A5 Cl.U, Cons. 2,5 Rendita € 94,25 Piano T-1
Dal 15/12/2005 al 31/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 198, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 189,90 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	198	2		A2	1	3,5	74 mq	189,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

-Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 23.09.2025, accettato con comunicazione (via pec), il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in Cerreto D'Esi, Via E.Mattei, 4/A, il giorno 20.02.2026 alle ore 11:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopralluogo (all.01) e le caratteristiche dell'edificio (all.02).

Si è provveduto anche alla ricerca urbanistica presso l'ufficio tecnico del comune di Cerreto D'Esi attraverso la Pec del 03.02.2026 (all.03)

Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, vax (all.04) - visura (all.05) - visura ampliata (all.06) - planimetria catastale (all.07)

A seguito della richiesta di accesso agli atti si allega: l'autorizzazione ultima dell'appartamento per conferma della legittimità (all.11), non sono presenti agli atti, ne sono state trovate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico, termico e metano, nè l'agibilità del unità abitativa.

PROROGA

- In data 04.01.2026 il Custode giudiziario, **** Omissis ****, chiedeva autorizzazione all'accesso dell'immobile pignorato con l'assistenza della Forza Pubblica, a seguito delle raccomandate non ritirate e dell'assenza di qualsiasi contatto con i debitori esecutati;

- In data 29.01.2026 veniva eseguito accesso forzato all'immobile da parte del Custode, **** Omissis ****;

- Il sottoscritto non interveniva al suddetto accesso in quanto non era a conoscenza dell'effettiva occupazione o meno dell'immobile;

- In data 16.02.2026 dal sottoscritto CTU veniva richiesta una proroga di gg.60 accolta dalla **** Omissis **** fissando l'udienza il 16/04/2026

PATTI

Non risultano patti in essere, né altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Stato di fatto e condizioni manutentive dell'immobile

Esternamente, l'ingresso dell'unità immobiliare è protetto da una tettoia in struttura lignea con sovrastante copertura in lamiera, la quale si presenta in evidente stato di degrado, con presumibili criticità sotto il profilo della tenuta all'acqua.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente in un vano d'ingresso di ridotte dimensioni; da tale ambiente, mediante porta interna, si accede al soggiorno. In detto locale si riscontra la presenza di diffuse e consistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante, con manifestazioni evidenti di umidità diffusa sulle superfici verticali.

Le pareti interne risultano in condizioni tali da richiedere un intervento di risanamento radicale, mediante demolizione dell'intonaco esistente e successiva applicazione di intonaco deumidificante idoneo. La pavimentazione dovrà essere oggetto di verifica tecnica, risultando presumibilmente compromessa a causa della prolungata esposizione all'acqua meteorica proveniente dalla copertura.

Sotto il profilo strutturale, si rileva la necessità di approfondite indagini tecniche, in quanto le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura hanno determinato fenomeni di degrado dei materiali e la formazione di fessurazioni. La copertura necessita pertanto di un intervento di ripristino integrale, comprensivo sia del consolidamento strutturale sia del rifacimento del sistema di impermeabilizzazione e del manto di copertura.

Le infiltrazioni hanno altresì interessato i solai intermedi, nei quali si riscontra una significativa presenza di umidità, con possibile compromissione delle caratteristiche meccaniche degli elementi costruttivi. Analoghe condizioni di degrado si riscontrano anche al piano primo.

Si ritiene inoltre necessario procedere a verifica tecnica del solaio del piano terra, di proprietà diversa, al fine di accertare eventuali effetti indotti dalle infiltrazioni.

Gli elementi di finitura, quali battiscopa e infissi, in particolare al piano primo, risultano gravemente deteriorati e da considerarsi integralmente da sostituire. Si rende altresì indispensabile una verifica approfondita dell'impianto elettrico, al fine di accertarne l'idoneità e la sicurezza in relazione ai danni potenzialmente causati dall'umidità e dalle infiltrazioni.

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in pessimo stato di conservazione e manutenzione, e necessita di un intervento di ristrutturazione integrale, sia sotto il profilo strutturale sia per quanto concerne le finiture e gli impianti.

Stato delle facciate e conformità degli interventi edilizi

Per quanto concerne le parti esterne dell'edificio, si evidenzia che, nonostante risulti agli atti una richiesta di autorizzazione edilizia presentata nell'anno 1998 per il rifacimento degli intonaci e la tinteggiatura delle facciate, non si riscontra alcuna evidenza dell'effettiva esecuzione di tali opere.

Le facciate si presentano infatti in avanzato stato di degrado, con diffusi fenomeni di distacco e ammaloramento dell'intonaco, riconducibili verosimilmente alle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura, nonché alla prolungata assenza di interventi manutentivi.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni tra le altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive prevalenti

- L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un fabbricato realizzato con struttura portante in muratura. I solai interpiano risultano costituiti da orditura lignea con sovrastante tavolato.
- L'edificio presenta esposizione prevalente sui lati nord-ovest e sud-ovest, mentre gli altri due lati risultano in aderenza con unità immobiliari contigue, senza collegamenti diretti né affacci.
- L'altezza interna netta dei locali è pari a ml 2,67 al piano terra e ml 2,65 al piano primo.
- Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanato, con formato di circa 15x30 cm; al piano terra la posa è eseguita a spina di pesce, mentre al piano primo è disposta con schema lineare.
- Le pareti verticali presentano una stratigrafia costituita, dall'interno verso l'esterno, da intonaco civile, muratura in mattoni pieni, ulteriore strato di intonaco e finitura a tinteggiatura. Le superfici interne risultano

tinteggiate prevalentemente a tempera.

- Gli infissi esterni sono in legno, di tipologia datata, dotati di vetrocamera doppio, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

- L'impianto termico è presente, con caldaia installata nel locale cucina e terminali costituiti da radiatori in alluminio del tipo "tropical". Tuttavia, essendo l'immobile disabitato, non è stata reperita alcuna documentazione tecnica, né ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né la dichiarazione di conformità dell'impianto stesso.

- L'impianto elettrico risulta esistente e presumibilmente funzionante, ma privo della relativa dichiarazione di conformità.

- L'impianto idrico-sanitario è presente, anch'esso sprovvisto di dichiarazione di conformità.

- Il servizio igienico è completamente rivestito in materiale ceramico e dotato dei principali apparecchi sanitari, ovvero lavabo a colonna, vaso (WC), bidet e doccia.

- La rete fognaria interna risulta esistente e collegata alla pubblica fognatura.

- Esternamente, l'edificio risulta rifinito ad intonaco civile, allo stato attuale privo di ulteriori finiture superficiali.

Si allega alla presente una documentazione fotografica dettagliata, sia degli ambienti interni che delle parti esterne, al fine di consentire una completa valutazione dello stato dei luoghi (All. 1-9).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 22/06/1994	**** Omissis ****	DA IMPIANTO MECCANOGRAPHICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/1994 al 19/11/1996	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO DOTT. OTTONI DI FABRIANO	22/06/1994	83899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/1996 al 21/12/2004	**** Omissis ****	UR SEDE DI FABRIANO	01/07/1994	291	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. PALONI GIAN FRANCESCO	19/11/1996	50471	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/12/2004 al 03/08/2005	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/08/2005 al 31/03/2006	**** Omissis ****	NOTAIO DOTT. FALSINI ENRICO DI FABRIANO	21/12/2004	102903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2005 al 31/03/2006	**** Omissis ****				
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. FALSINI ENRICO DI FABRIANO	03/08/2005	104230	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ancona aggiornate al 01/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 28/11/2019
Reg. gen. 25208 - Reg. part. 3651
Quota: 50
Importo: € 41.833,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: si allega elenco e ispezione ipotecaria all.09 visure ipotecarie

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 27/05/2022
Reg. gen. 13075 - Reg. part. 8501
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: si allega elenco e ispezione ipotecaria all.09 visure ipotecarie
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 09/07/2025
Reg. gen. 15199 - Reg. part. 10775

Quota: 100

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: si allega elenco e ispezione ipotecaria all.09 visure ipotecarie

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ 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 in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Cerreto D'Esì (AN), in via E.Mattei, 4/A e distinto al foglio 10 mappale 281 sub. 2 posto nel vigente PRG del comune di Cerreto D'Esì A2 centro storico oltre le mura castellane art. 26.

nell' azionamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato "il Borgo" approvato con delibera C.C. nr. 30 del 16/07/2003 (rinnovato per ulteriori 10 anni con DCC nr. 12 del 26.03.2009).

Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P. sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b),c) e d) del art. 3 DPR 380/2001.

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. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato presumibilmente costruito nei primi anni del '900, quindi in data anteriore al 1967.

In data 23/05/1997, prot. n. 1944, veniva rilasciata concessione edilizia n. 25 (pratica n. 3288) alla **** Omissis **** per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato sito in via E. Mattei, distinto al Catasto Urbano al foglio 10, mappale 198, subalterno 2.

L'intervento prevedeva la sistemazione della copertura, il montaggio di grondaie e discendenti, la sostituzione di elementi lignei deteriorati in copertura e nei solai, nonché la sabbiatura degli stessi. Erano inoltre previsti la sistemazione delle bucature nelle pareti e l'adeguamento degli impianti.

In data 12/11/1998, prot. n. 5792, veniva rilasciata autorizzazione edilizia n. A/28 alla ditta Spuri Bassani Monica per l'esecuzione dei lavori di intonacatura e tinteggiatura delle pareti esterne del fabbricato.

In data 23/01/2004, prot. n. 6730, veniva presentata Denuncia di Inizio Attività (DIA) dalla ditta Spuri Bassani Monica per il completamento delle opere interne del fabbricato in oggetto, in riferimento alla concessione edilizia n. 25 del 23/05/1997.

Da tale ultimo atto non risulta alcuna pratica attestante la fine lavori né la successiva agibilità. Il fabbricato risulta inoltre privo di qualsiasi dichiarazione di conformità degli impianti e di attestazione di prestazione energetica.

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.

Regolarità edilizia e difformità riscontrate

L'autorizzazione edilizia di riferimento per l'unità immobiliare risulta essere la D.I.A. prot. n. 6730 del 23/01/2004, che costituisce l'ultima pratica edilizia presentata e rappresenta lo stato legittimato dell'immobile.

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, emergono le seguenti difformità:

Modifiche distributive interne: al piano terra, la parete divisoria tra il soggiorno e il vano d'ingresso risulta difforme rispetto agli elaborati autorizzati.

In particolare, la stessa appare ridotta rispetto alla configurazione originaria e presenta una porta disposta parallelamente all'ingresso, in posizione non conforme al progetto assentito.

Altezze interne: si rileva una difformità nelle altezze utili interne rispetto a quanto autorizzato.

In particolare:

piano terra: altezza rilevata pari a ml 2,67 rispetto a ml 2,70 autorizzati;

piano primo: altezza rilevata pari a ml 2,65 rispetto a ml 2,70 autorizzati.

Opere esterne non autorizzate: è presente una tettoia in legno posta a protezione dell'ingresso, non risultante da alcun titolo edilizio e pertanto da considerarsi realizzata in assenza di autorizzazione.

Le difformità sopra descritte configurano irregolarità edilizie che dovranno essere oggetto di sanatoria mediante presentazione di idonea pratica edilizia, ove ne ricorrano i presupposti di legge. Successivamente, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante apposita variazione.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per la sanatoria delle pareti interne con la demolizione della tettoia esterna in quanto non sanabile.

1.PRATICA EDILIZIA PER LA DEMOLIZIONE TETTOIA e SANATORIA DIVISORI INTERNI

- Diritti di segreteria per la presentazione euro 100,00
- SANZIONE ABUSI euro 1.000,00
- Presentazione della comunicazione inizio attività in sanatoria svolta da tecnico abilitato comprensiva di iva e

contributo soggettivo euro 1 800,000

Totale pratica edilizia per la demolizione euro 2 900,00

2.DEMOLIZIONE TETTOIA

- superficie da demolire circa mq. 2,00 circa

dal prezzario regione marche

- Demolizione tettoia assimilabile a demolizione di sporto di gronda voce 02.03.013 demolizione solai in legno 47.50 €/mq. calcolo demolizione mc. 2.00x47.50 = € 95.00

- voce 02.06.001.002 ANALISI CHIMICHE PER ATTRIBUZIONE CODICE PER € 298,32 cad

- voce 02.01.007 TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km. A corpo 50 euro

Totale per la demolizione degli abusi arrotondato euro 450.00

3.VARIAZIONE CATASTALE

Presentazione di variazione catastale

- variazione catastale dell'unità immobiliare comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1400,00 Spese catastali euro 70,00

Totale variazione catastale euro 1.470,00

TOTALE DEPREZZAMENTO euro 4 820,00 (quattromilaottocentoventi/00 euro)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono parti condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Es (AN) - Via Enrico Mattei, 4/A, piano T-1
L'immobile è ubicato in un piccolo borgo a ridosso del centro storico comunale. Il borgo è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati, in parte disposti a schiera e contigui tra loro, che formano un agglomerato edilizio esterno, presumibilmente edificato intorno ai primi anni del '900. Per accedere all'appartamento in oggetto, è necessario percorrere un vicolo che si dirama da Via Enrico Mattei sulla destra, procedendo lungo la via in salita. Il vicolo conduce all'attraversamento di un arco; subito dopo, sulla sinistra, si trova una scala che conduce al portone di ingresso, il quale risulta coperto da una tettoia in legno con sovrastante lamiera in stato fatiscente. Dal portone si accede direttamente ad un piccolo vano d'ingresso; da qui, attraverso una porta interna, si entra nel soggiorno. In fondo al soggiorno è ubicata la cucina, in prossimità dell'ingresso è presente una scala che conduce al piano primo, dove si sviluppa la zona notte, composta da un bagno e due camere. Dal disimpegno di arrivo è inoltre presente una scala a botola che consente l'accesso alla soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2Valore di stima del bene: €

37.671,65

Si allega (all.16) RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esè (AN) - Via Enrico Mattei, 4/A, piano T-1	73,20 mq	51.464,00 €/mq	€ 37.671,65	100,00%	€ 37.671,65
Valore di stima:					€ 37.671,65

Valore di stima: € 37.671,65

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.820,00	€

Valore finale di stima: € 32.851,65

Si è proceduto alla ricerca del valore attraverso i canali on-line dell'agenzia immobiliare e del borsino immobiliare, in quanto non è stato possibile valutare il locale in oggetto attraverso la ricerca di comparabili, non avendoli trovati in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche rispetto al bene in oggetto.

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.

Corinaldo, li 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fratini Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - all.01_verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 01/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - all.02_caratteristiche dell'immobile (Aggiornamento al 01/04/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - all.03_pec accesso atti amministrativi (Aggiornamento al 01/04/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - all.04_vax (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - all.05_visure (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - all.06_ampliata (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - all.07_planimetria catastale (Aggiornamento al 02/04/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - all.08_stralcio prg comune di Cerreto d'Esi (Aggiornamento al 02/04/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - all.09_visure ipotecarie (Aggiornamento al 01/04/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - all.09_visure ipotecarie (Aggiornamento al 20/02/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - all.11_DIA del 23.01.2024 (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - all.12_ape (Aggiornamento al 02/04/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - all.13_rapporto di valutazione per la ricerca del valore (Aggiornamento al 31/03/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Enrico Mattei, 4/A, piano T-1
L'immobile è ubicato in un piccolo borgo a ridosso del centro storico comunale. Il borgo è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati, in parte disposti a schiera e contigui tra loro, che formano un agglomerato edilizio esterno, presumibilmente edificato intorno ai primi anni del '900. Per accedere all'appartamento in oggetto, è necessario percorrere un vicolo che si dirama da Via Enrico Mattei sulla destra, procedendo lungo la via in salita. Il vicolo conduce all'attraversamento di un arco; subito dopo, sulla sinistra, si trova una scala che conduce al portone di ingresso, il quale risulta coperto da una tettoia in legno con sovrastante lamiera in stato fatiscente. Dal portone si accede direttamente ad un piccolo vano d'ingresso; da qui, attraverso una porta interna, si entra nel soggiorno. In fondo al soggiorno è ubicata la cucina, in prossimità dell'ingresso è presente una scala che conduce al piano primo, dove si sviluppa la zona notte, composta da un bagno e due camere. Dal disimpegno di arrivo è inoltre presente una scala a botola che consente l'accesso alla soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Cerreto D'Esi (AN), in via E.Mattei, 4/A e distinto al foglio 10 mappale 281 sub. 2 posto nel vigente PRG del comune di Cerreto D'Esi A2 centro storico oltre le mura castellane art. 26. nell' azzonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato "il Borgo" approvato con delibera C.C. nr. 30 del 16/07/2003 (rinnovato per ulteriori 10 anni con DCC nr. 12 del 26.03.2009. Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P. sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del art. 3 DPR 380/2001.

Prezzo base d'asta: € 32.851,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.851,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Enrico Mattei, 4/A, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	73,20 mq
Stato conservativo:	Stato di fatto e condizioni manutentive dell'immobile Esternamente, l'ingresso dell'unità immobiliare è protetto da una tettoia in struttura lignea con sovrastante copertura in lamiera, la quale si presenta in evidente stato di degrado, con presumibili criticità sotto il profilo della tenuta all'acqua. L'accesso all'appartamento avviene direttamente in un vano d'ingresso di ridotte dimensioni; da tale ambiente, mediante porta interna, si accede al soggiorno. In detto locale si riscontra la presenza di diffuse e consistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante, con manifestazioni evidenti di umidità diffusa sulle superfici verticali. Le pareti interne risultano in condizioni tali da richiedere un intervento di risanamento radicale, mediante demolizione dell'intonaco esistente e successiva applicazione di intonaco deumidificante idoneo. La pavimentazione dovrà essere oggetto di verifica tecnica, risultando presumibilmente compromessa a causa della prolungata esposizione all'acqua meteorica proveniente dalla copertura. Sotto il profilo strutturale, si rileva la necessità di approfondite indagini tecniche, in quanto le infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura hanno determinato fenomeni di degrado dei materiali e la formazione di fessurazioni. La copertura necessita pertanto di un intervento di ripristino integrale, comprensivo sia del consolidamento strutturale sia del rifacimento del sistema di impermeabilizzazione e del manto di copertura. Le infiltrazioni hanno altresì interessato i solai intermedi, nei quali si riscontra una significativa presenza di umidità, con possibile compromissione delle caratteristiche meccaniche degli elementi costruttivi. Analoghe condizioni di degrado si riscontrano anche al piano primo. Si ritiene inoltre necessario procedere a verifica tecnica del solaio del piano terra, di proprietà diversa, al fine di accertare eventuali effetti indotti dalle infiltrazioni. Gli elementi di finitura, quali battiscopa e infissi, in particolare al piano primo, risultano gravemente deteriorati e da considerarsi integralmente da sostituire. Si rende altresì indispensabile una verifica approfondita dell'impianto elettrico, al fine di accertarne l'idoneità e la sicurezza in relazione ai danni potenzialmente causati dall'umidità e dalle infiltrazioni. Nel complesso, l'unità immobiliare versa in pessimo stato di conservazione e manutenzione, e necessita di un intervento di ristrutturazione integrale, sia sotto il profilo strutturale sia per quanto concerne le finiture e gli impianti. Stato delle facciate e conformità degli interventi edilizi Per quanto concerne le parti esterne dell'edificio, si evidenzia che, nonostante risulti agli atti una richiesta di autorizzazione edilizia presentata nell'anno 1998 per il rifacimento degli intonaci e la tinteggiatura delle facciate, non si riscontra alcuna evidenza dell'effettiva esecuzione di tali opere. Le facciate si presentano infatti in avanzato stato di degrado, con diffusi fenomeni di distacco e ammaloramento dell'intonaco, riconducibili verosimilmente alle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura, nonché alla prolungata assenza di interventi manutentivi.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in un piccolo borgo a ridosso del centro storico comunale. Il borgo è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati, in parte disposti a schiera e contigui tra loro, che formano un agglomerato edilizio esterno, presumibilmente edificato intorno ai primi anni del '900. Per accedere all'appartamento in oggetto, è necessario percorrere un vicolo che si dirama da Via Enrico Mattei sulla destra, procedendo lungo la via in salita. Il vicolo conduce all'attraversamento di un arco; subito dopo, sulla sinistra, si trova una scala che conduce al portone di ingresso, il quale risulta coperto da una tettoia in legno con sovrastante lamiera in stato fatiscente. Dal portone si accede direttamente ad un piccolo vano d'ingresso; da qui, attraverso una porta interna, si entra nel soggiorno. In fondo al soggiorno è ubicata la cucina, in prossimità dell'ingresso è presente una scala che conduce al piano primo, dove si sviluppa la zona notte, composta da un bagno e due camere. Dal disimpegno di arrivo è inoltre presente una scala a botola che consente l'accesso alla soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 28/11/2019
Reg. gen. 25208 - Reg. part. 3651
Quota: 50
Importo: € 41.833,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: si allega elenco e ispezione ipotecaria all.09 visure ipotecarie

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 27/05/2022
Reg. gen. 13075 - Reg. part. 8501
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: si allega elenco e ispezione ipotecaria all.09 visure ipotecarie
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ANCONA il 09/07/2025
Reg. gen. 15199 - Reg. part. 10775
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: si allega elenco e ispezione ipotecaria all.09 visure ipotecarie