

TRIBUNALE DI ANCONA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pandolfi Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2024 del R.G.E.

contro

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	4
Lotto 1.....	4
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	6
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	8
Normativa urbanistica.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	9
Regolarità edilizia.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1.....	10



Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2024 del R.G.E.	14
Lotto 1	14



All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto Geom. Pandolfi Alberto, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email pandolfialberto21@gmail.com, PEC alberto.pandolfi@geopec.it, Tel. 071 204441, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2025 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'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

Trattasi di un appartamento di civile abitazione in un fabbricato ubicato a ridosso del centro storico, in zona pianeggiante, con presenza di parcheggi per i residenti.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

Trattasi di una autorimessa con accesso da tunnel condominiale, posto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	1

Totale superficie convenzionale:	69,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	69,00 mq	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,50 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	893	50		A2	2	3.5	75 mq	225,95 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

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

							e			
	9	893	15		C6	3	33 mq	38 mq	42,61 €	S1

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

L'unità immobiliare principale è in buono stato conservativo e manutentivo, con finiture dell'epoca di costruzione quali pavimento in mattonelle di monocottura e rivestimento del bagno e cucina in mattonelle di ceramica, le pareti risultano tinteggiate, porte interne in legno tamburate.

Il locale garage è dotato di impianto elettrico, nel tunnel di accesso alle varie autorimesse presenti si evidenziano infiltrazioni di acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Ancona il 30/05/2006
Reg. gen. 13919 - Reg. part. 3249
Importo: € 135.000,00

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 30/05/2006
Reg. gen. 13918 - Reg. part. 8188
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 07/01/2025
Reg. gen. 79 - Reg. part. 45

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Ancona il 30/05/2006
Reg. gen. 13919 - Reg. part. 3249
Importo: € 135.000,00

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 30/05/2006
Reg. gen. 13918 - Reg. part. 8188
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 07/01/2025
Reg. gen. 79 - Reg. part. 45

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari prese in esame, ricadono in zona C del piano regolatore del Comune di Cerreto D'Esi e sono normate dall'articolo 34 C3-Zone di espansione a densità abitativa molto bassa delle N.T.A. del medesimo PRG.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari prese in esame, ricadono in zona C del piano regolatore del Comune di Cerreto D'Esi e sono normate dall'articolo 34 C3-Zone di espansione a densità abitativa molto bassa delle N.T.A. del medesimo PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

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.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari trattate fanno parte è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 21 del 30/05/2003, successive varianti: prot. 2144 del 18/09/2004; prot.4234 del 16/08/2005 e prot. 7384 del 06/12/2005. Non risulta rilasciata la certificazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le unità corrispondono a quanto autorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari trattate fanno parte è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 21 del 30/05/2003, successive varianti: prot. 2144 del 18/09/2004; prot.4234 del 16/08/2005 e prot. 7384 del 06/12/2005. Non risulta rilasciata la certificazione di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 715,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.765,00

I millesimi della proprietà ammontano a 101,55 per l'appartamento e 78,54 per il garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENEGHINI N. 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 715,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.765,00

I millesimi della proprietà ammontano a 101,55 per l'appartamento e 78,54 per il garage.

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'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1
Trattasi di un appartamento di civile abitazione in un fabbricato ubicato a ridosso del centro storico, in zona pianeggiante, con presenza di parcheggi per i residenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 50, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.400,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1
Trattasi di una autorimessa con accesso da tunnel condominiale, posto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.425,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1	69,00 mq	900,00 €/mq	€ 77.400,00	100,00%	€ 77.400,00
Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esì (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1	16,50 mq	450,00 €/mq	€ 7.425,00	100,00%	€ 7.425,00
Valore di stima:					€ 84.825,00

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 07/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pandolfi Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza



- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Foto - foto appartamento
- ✓ N° 1 Foto - foto garage



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1
Trattasi di un appartamento di civile abitazione in un fabbricato ubicato a ridosso del centro storico, in zona pianeggiante, con presenza di parcheggi per i residenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 50, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari prese in esame, ricadono in zona C del piano regolatore del Comune di Cerreto D'Esi e sono normate dall'articolo 34 C3-Zone di espansione a densità abitativa molto bassa delle N.T.A. del medesimo PRG.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1
Trattasi di una autorimessa con accesso da tunnel condominiale, posto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari prese in esame, ricadono in zona C del piano regolatore del Comune di Cerreto D'Esi e sono normate dall'articolo 34 C3-Zone di espansione a densità abitativa molto bassa delle N.T.A. del medesimo PRG.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 50, Categoria A2	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare principale è in buono stato conservativo e manutentivo, con finiture dell'epoca di costruzione quali pavimento in mattonelle di monocottura e rivestimento del bagno e cucina in mattonelle di ceramica, le pareti risultano tinteggiate, porte interne in legno tamburate. Il locale garage è dotato di impianto elettrico, nel tunnel di accesso alle varie autorimesse presenti si evidenziano infiltrazioni di acqua.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione in un fabbricato ubicato a ridosso del centro storico, in zona pianeggiante, con presenza di parcheggi per i residenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA SIG.RA [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	16,50 mq
Descrizione:	Trattasi di una autorimessa con accesso da tunnel condominiale, posto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA SIG.RA [REDACTED]		