



## TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.



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

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



DESCRIZIONE DELLE VILLE IN VENDITA - PREZZO DI VENDITA - CONDIZIONI DI VENDITA - AVVISO DI VENDITA



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

## TITOLARITÀ



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

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)



- (Proprietà 1/2)  
(Proprietà 1/2)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENECHINI 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 SENECHINI N. 3,  
PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	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 SENECHINI 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 SENECHINI 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 ignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENECHINI 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	

	9	893	15		C6	3	33 mq	e 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 SENECHINI 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 SENECHINI N. 3,  
PIANO 1**

I'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA

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

I'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENECHINI 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 SENECHINI 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 SENECHINI 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 SENECHINI 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.



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



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA DALMATO SENECHINI 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 SENECHINI 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.

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



- **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)  
Valore di stima del bene: € 77.400,00

- **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)  
Valore di stima del bene: € 7.425,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1</b>	69,00 mq	900,00 €/mq	€ 77.400,00	100,00%	€ 77.400,00
<b>Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano S1</b>	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



#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza



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



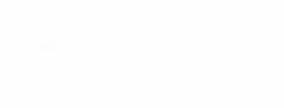
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Pianimetrie catastali
- ✓ N° 1 Foto - foto appartamento
- ✓ N° 1 Foto - foto garage



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**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			
<b>Ubicazione:</b>	Cerreto d'Esi (AN) - Via Dalmato Seneghini n. 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 893, Sub. 50, Categoria A2	Superficie	69,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	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.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA SIG.RA [REDACTED]		

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