

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 298/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Simoncini Stefano, con studio in Via S. Gennaro, 28 - 60027 - Osimo (AN), email s.simoncini66@gmail.com, PEC s.simoncini@pecgeometrian.it, Tel. 0717 276034, Fax 0717 276034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA DON RAFFAELE CHIUCCHI n. 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.32152 12.98493)

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina pluripiano sita in centro storico composto da ingresso-soggiorno-K, corridoio, due camere, un bagno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/04/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Federico Arcolai (Custode giudiziario)

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA DON RAFFAELE CHIUCCHI n. 7, piano 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 1/1)

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

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

## CONFINI

Via Chiucchi, #Edil Brusa#, #Bartocchetti - Vecchi#, scala condominiale, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,60 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 235, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8.5 Rendita € 225,95 Piano T-1-2
Dal 26/03/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 235, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 74 Superficie catastale 74 mq Rendita € 95,54 Piano S1-T
Dal 07/12/2007 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 235, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 225,95 Piano 2



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	235	11		A2	2	3.5	75 mq	225,95 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	235				E.U.		150 mq				

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina pluripiano sita in centro storico composto da ingresso-soggiorno-K, corridoio, due camere, un bagno, complessivamente in discreto stato di conservazione

**PARTI COMUNI**

Dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrati il vano scala comune e le parti condominiali di legge.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

dall'ispezione ipotecaria non si sono ravvisate servitù.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Edificio di vetusta costruzione presumibilmente ante 1942 oggetto di complessiva ristrutturazione edilizia a

nuovo negli anni 2004-2008.

Composizione: n. 3 piani fuori terra e n. 1 interrato. Unità immobiliari: n. 7 unità abitative e n. 2 cantine, n. 1 autorimessa.

Tipologia edificio: edifici multipiano a schiera, a pianta irregolare e con un'unica scala interna.

Affacci: prospetto principale su strada larga fino a 5 m; facciate laterali in aderenza ad altri edifici, retroprospetto parte su strada larga fino a 5 m e parte in aderenza.

Vocazione del quartiere: residenziale.

Ceto sociale prevalente: popolare.

Posizione economica e paesaggio: centro storico all'interno di cinta muraria fortificata con dedalo di vie strette e vicoli.

Urbanizzazioni primarie (rete elettrica, idrica, gas, fognaria ecc.): presenti.

Urbanizzazioni secondarie (scuole, centri commerciali, mercati, uffici pubblici, banche, sedi istituzionali, verde e parcheggi, servizi sanitari ecc) Presenti nel raggio di 1-3 km.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Struttura portante: muratura.

Solai di piano: con struttura lignea.

Copertura: a tetto con solaio avente struttura in legno e tavolato; manto in coppi.

Condizioni strutturali apparenti: buone.

Tamponature prevalenti: muratura di buono stato di manutenzione e conservazione.

Manto di copertura: coppi di stato manutentivo non valutabile.

Canali di gronda e pluviali: rame di buono stato manutentivo e di conservazione.

Non presenta finiture di particolare pregio.

Portone d'ingresso: legno buono stato manutentivo e di conservazione.

Androne e ingresso condominiale: pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate il tutto di buono stato manutentivo.

Impianti tecnologici comuni presenti: elettrico, fognario; tutti allacciati alle reti comunali.

#### CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Distribuzione locali: regolare.

Qualità complessiva delle finiture e stato manutentivo degli interni: discreto/buono.

Pavimenti zona giorno e zona notte: ceramica di discreta qualità e stato manutentivo.

Battiscopa: ceramica di discreta qualità e stato manutentivo.

Pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica monocottura di discreta qualità e stato manutentivo.

Rifinitura pareti interne: intonaco civile tinteggiato di discreta qualità e stato manutentivo.

Luminosità locali: sufficiente.

Sistemi di oscuramento: persiane ad ante di discreta qualità e stato manutentivo.

Infissi: in legno con vetro-camera di discreta qualità e stato manutentivo.

Portoncino d'ingresso: blindato in buone condizioni manutentive.

Porte interne: legno tamburato di buoni qualità e stato manutentivo.

Dotazione bagno: doccia, lavabo, bidet, vaso igienico, di discreta qualità e stato manutentivo.

Cucina: componibile di discreta qualità con punto presa acqua, punto di scarico, punto presa gas, punto presa luce.

Esposizione e affacci: Soggiorno e camere su strada principale, bagno con velux a tetto.

Impianti presenti:

- idrico con tubazioni sotto traccia allacciate alla rete comunale;
- elettrico con condotte sotto traccia, punti presa e punti luce in ogni stanza, placche e corpi illuminanti in discreta condizioni generali;
- riscaldamento con caldaia autonoma non allacciata a rete gas comunale, tubazioni sotto traccia con radiatori in ghisa di discreta qualità e stato manutentivo ma non funzionanti.

Il tutto come da fascicolo fotografico allegato

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VALERI LORENZO	26/03/2003	23472	4918
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	04/04/2003	7513	4692
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/03/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO VALERI LORENZO	26/03/2003	23473	4919
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	04/04/2003	7515	4694
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 07/12/2007 al 19/05/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PAGLIARECCI MASSIMO	07/12/2007	62505	11370
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ANCONA	12/12/2007	32782	18560		



		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;

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Iscritto a ANCONA il 12/12/2007  
 Reg. gen. 32783 - Reg. part. 8121  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 202.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 101.000,00  
 Percentuale interessi: 7,726 %  
 Rogante: NOTAIO PAGLIARECCI MASSIMO  
 Data: 07/12/2007  
 N° repertorio: 62506  
 N° raccolta: 11371

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a ANCONA il 28/12/2010  
 Reg. gen. 28987 - Reg. part. 17124  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a ANCONA il 04/07/2011  
 Reg. gen. 13968 - Reg. part. 8866  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 16/12/2024

Reg. gen. 27381 - Reg. part. 19604

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono quelli stabiliti per legge a seconda del tipo di formalità sopra descritte oltre agli oneri notarili.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

PRG: Zto A1 Centro storico entro le mura castellane.

Norma di PPCS: A2 Ristrutturazione edilizia semplice (Vedasi Estratto PRG e PPCS e NTA PPCS allegati).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile 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 risulta agibile.

PDC N. 44 DEL 10.11.2004 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE  
DIA DI VARIANTE PROT. 5500 DEL 05.07.2005  
AGIBILITA' DEL 27.03.2008  
(Come da Pdc, Dia di variante e Agibilità allegati)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da un colloquio con il proprietario si apprendeva che non è costituito il condominio.

### 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 DON RAFFAELE CHIUCCHI n. 7, piano 2  
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina pluripiano sita in centro storico composto da ingresso-soggiorno-K, corridoio, due camere, un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 235, Sub. 11, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 235, Qualità E.U.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 57.000,00  
Per trovare il valore al mq si sono consultati n. 2 annunci immobiliari di appartamenti siti nei pressi dell'oggetto di stima sulla piattaforma [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (allegati), nonché valutate le quotazioni OMI per immobili civili in normale stato di manutenzione cioè di caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili all'oggetto di stima (allegate).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - VIA DON RAFFAELE CHIUCCHI n. 7, piano 2	76,00 mq	750,00 €/mq	€ 57.000,00	100,00%	€ 57.000,00
Valore di stima:					€ 57.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Simoncini Stefano



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - VIA DON RAFFAELE CHIUCCHI n. 7, piano 2  
Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina pluripiano sita in centro storico composto da ingresso-soggiorno-K, corridoio, due camere, un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 235, Sub. 11, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 235, Qualità E.U.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PRG: Zto A1 Centro storico entro le mura castellane. Norma di PPCS: A2 Ristrutturazione edilizia semplice (Vedasi Estratto PRG e PPCS e NTA PPCS allegati).



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cerreto d'Esi (AN) - VIA DON RAFFAELE CHIUCCHI n. 7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 235, Sub. 11, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 235, Qualità E.U.	<b>Superficie</b>	76,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina pluripiano sita in centro storico composto da ingresso-soggiorno-K, corridoio, due camere, un bagno, complessivamente in discreto stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di una palazzina pluripiano sita in centro storico composto da ingresso-soggiorno-K, corridoio, due camere, un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore executato		

