

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Fagioli Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	6
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	9
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	11
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	11
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	17
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.192,40	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2.....	26



All'udienza del 21/03/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Fagioli Renato, con studio in via Chiaravallese 68 - 60027 - Osimo (AN), email renato.fagioli@tiscali.it, PEC renato.fagioli@epap.conafpec.it, Tel. 339 3783543, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2025 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 Bargatano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare composto da cucina, tre camere, bagno e terrazzo, oltre che di un locale a pianterreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

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

Ampio locale a piano terra utilizzato promiscuamente come garage e magazzino. Ingresso dalla corte esterna a mezzo porta basculante in lamiera. Pavimentazione in battuto di cemento, finiture in intonaco grezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Piccolo annesso in muratura a un solo piano posto al confine della corte della abitazione e adibito a magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

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

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

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

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)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	72,30 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,75 m	1 P
Terrazza	41,65 mq	41,65 mq	0,25	10,41 mq	0,00 m	
Magazzino	32,76 mq	42,24 mq	0,5	42,24 mq	3,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	140,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,65 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile é composto da un appartamento al 1° piano diviso in cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo, oltre che da un locale a piano terra con accesso dall'esterno. Il fabbricato si trova all'interno di una corte recintata e provvista di cancello in metallo

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,45 mq	20,64 mq	1	20,64 mq	2,96 m	T
Autorimessa	22,45 mq	29,28 mq	1	29,28 mq	2,96 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unico locale ottenuto dalla unione dei due locali descritti in catasto al sub. 9 e 10 (locale di deposito e cantina) con maggiorazione dell'apertura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	20,63 mq	25,42 mq	1	25,42 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 345, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 127 mq Rendita € 30.368,00 Piano T 2
Dal 12/01/2004 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 345, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 127 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	345	2		A3	3	6 vani	127 mq	303,68 €	T - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento sito al primo piano appare conforme alle planimetri catastali. Il locale a piano terra malgrado abbia destinazione d'uso di cantina nello stato di fatto risulta avere una partizione interna difforme con due locali adibiti a cucina e camera, un ripostiglio e un bagno.

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

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	345	10		C2	2	23 mq	31 mq	29,7 €	S1	
	17	345	9		C2	2	16 mq	19 mq	20,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale risulta descritto catastalmente come due unità immobiliari distinte e contigue adibite a locale deposito e cantina, mentre nello stato di fatto consiste in unico vano con apertura maggiorata. I lavori di modifica sono stati compiuti in assenza di qualsivoglia autorizzazione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	345	11		C6	2	20 mq	25 mq	21,69 €		

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato risulta conforme alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

lo stato conservativo appare buono per l'appartamento al primo piano e mediocre per il locale a piano terra.

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

Lo stato conservativo é buono.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

il piccolo edificio é in mediocri condizioni di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo rampa di scale su cui affaccia anche il portone dell'altro appartamento. L'immobile si trova all'interno di una corte recintata e provvista di cancello in metallo descritta al catasto come bene comune non censito al foglio 17 particella 345 sub. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

La palazzina bifamiliare che ospita l'appartamento si trova in zona periferica con buon collegamento al centro abitato. Presenta pianta rettangolare, si sviluppa su tre piani e si trova all'interno di una corte recintata. La struttura portante é in muratura con solai in latero cemento e copertura in coppi. L'alloggio al primo piano é composto da cucina abitabile, 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. I paramenti esterni sono realizzati in intonaco a base cemento.

Le pavimentazioni sono in maiolica, le finiture in intonaco civile, gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno tamburato. L'appartamento é dotato di riscaldamento autonomo a g.p.l., luce, acqua e allaccio alle pubbliche fognature. Gli affacci sono sulla corte comune e i locali risultano essere bene illuminati. L'edificio non é dotato di ascensore.

Il locale a piano terra é stato riattato a miniappartamento della superficie netta di 32.76 mq e altezza di mt 3, composto da soggiorno, camera da letto e bagno.

Pavimentazione in legno prefinito, finiture in cartongesso, infissi esterni in alluminio anodizzato e interni in legno tamburato. L'appartamento, privo di impianto di riscaldamento, risulta allacciato alle reti acqua e luce. L'appartamento necessita di areazione forzata.

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

Locale adibito a rimessa/magazzino al piano terra della palazzina. Pavimentazione in battuto di cemento, finiture in intonaco grezzo, infisso esterno in lamiera grecata basculante. Altezza dei locali mt 2.96.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Pavimentazione in battuto di cemento, finiture esterne in laterizio faccia a vista, finiture interne con sbruffatura di intonaco. Infissi in legno. Copertura in latero cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

Nel locale vengono conservati beni appartenenti al comproprietario.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/2004 al 21/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pagliarecci Massimo	12/01/2004	44001	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	15/01/2004	698	448
		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.

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2024 al 21/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pagliarecci Massimo	12/01/2024	4401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Ancona	15/01/2004	698	448
		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.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2004 al 21/02/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pagliarecci Massimo	12/01/2004	4401	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ancona	15/01/2004	698	448
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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/01/2004
Reg. gen. 699 - Reg. part. 123
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Pagliarecci Massimo
Data: 12/01/2004

Annotazioni a iscrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Iscritto a Ancona il 09/03/2012
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 3343
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26153 - Reg. part. 3353

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 21/02/2025

Reg. gen. 3454 - Reg. part. 2323

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 35 per ogni ipoteca volontaria. L'onere di cancellazione del pignoramento è pari a € 294.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26153 - Reg. part. 3353

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Ancona il 12/01/2004

Reg. gen. 699 - Reg. part. 123

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/02/2012

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 3343

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 21/02/2025

Reg. gen. 3454 - Reg. part. 2323

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 35 per ogni ipoteca volontaria. L'onere di cancellazione del pignoramento è pari a € 294.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26153 - Reg. part. 3353

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Trascritto a Ancona il 12/01/2004

Reg. gen. 699 - Reg. part. 123

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/02/2012

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 3343

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 11/02/2025

Reg. gen. 3454 - Reg. part. 2323

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 35 per ogni ipoteca volontaria. L'onere di cancellazione del pignoramento è pari a € 294.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esi non ha fornito alcun risultato. L'unico documento disponibile risulta la D.I.A. presentata al Comune di Cerreto D'Esi con prot. 3495 del 31/5/2004 per "manutenzione straordinaria di un locale ad uso cantina"

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

L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esi non ha fornito alcun risultato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esi non ha fornito alcun risultato.
Il fabbricato risulta conforme alle planimetrie catastali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esì non ha fornito alcun risultato.

Il locale a piano terra é stato riattato a miniappartamento a seguito di presentazione di D.I.A. con prot. 3495 del 31/5/2004 per "manutenzione straordinaria di un locale ad uso cantina". Per regolarizzare l'immobile é necessario presentare richiesta di cambio di destinazione al Comune e successivamente presentare denuncia di variazione al Catasto competente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Il locale risulta descritto catastalmente come due unità immobiliari distinte e contigue adibite a locale deposito e cantina, mentre nello stato di fatto consiste in unico vano con apertura maggiorata. I lavori di modifica sono stati compiuti in assenza di qualsivoglia autorizzazione. Per sanare la situazione é necessario inoltrare richiesta al Comune per variazione di destinazione d'uso e frazionamento di unità immobiliare e, considerando che é stata allargata la porta d'ingresso portandola da 1.4 a 2.4 mt con diminuzione delle sezioni dei maschi resistenti, effettuare la verifica sismica. Una volta assolti tali adempimenti sarà possibile presentare denuncia di variazione al Catasto competente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 Bargatano 2
appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare composto da cucina, tre camere, bagno e terrazzo, oltre che di un locale a pianterreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.138,00
La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta per il Comune di Cerreto D'Esì, fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale il valore della superficie netta di €/mq 350/520. Considerando quindi lo stato di conservazione, le finiture e la posizione si ritiene valido il valore pieno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Bargatano 2
Ampio locale a piano terra utilizzato promiscuamente come garage e magazzino. Ingresso dalla corte esterna a mezzo porta basculante in lamiera. Pavimentazione in battuto di cemento, finiture in intonaco grezzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 345, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 7.987,20
La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta per il Comune di Cerreto D'Esì, Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI riporta per box con stato conservativo normale il valore della superficie netta di €/mq 280/360. Considerando quindi lo stato di conservazione, le finiture e la posizione si ritiene valido applicare il valore medio dell'intervallo proposto.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Bargatano 2
Piccolo annesso in muratura a un solo piano posto al confine della corte della abitazione e adibito a magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 4.067,20
La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta per il Comune di Cerreto D'Esì, Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI riporta per box con stato conservativo normale il valore della superficie netta di €/mq 280/360. Considerando quindi lo stato di conservazione, le finiture e la posizione si ritiene valido applicare il valore medio dell'intervallo proposto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2	140,65 mq	520,00 €/mq	€ 73.138,00	100,00%	€ 73.138,00
Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2	49,92 mq	320,00 €/mq	€ 15.974,40	50,00%	€ 7.987,20
Bene N° 4 - Magazzino Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2	25,42 mq	320,00 €/mq	€ 8.134,40	50,00%	€ 4.067,20
Valore di stima:					€ 85.192,40

Valore di stima: € 85.192,40

Valore finale di stima: € 85.192,40

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.

Osimo, li 20/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Fagioli Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale secondo accesso (Aggiornamento al 24/05/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visure attuali per immobile (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica per soggetto (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria interna
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. (Aggiornamento al 31/05/2004)
- ✓ N° 11 Foto (Aggiornamento al 24/05/2025)



✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 18/06/2025)

✓ N° 1 Altri allegati - libretto impianto termico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2
appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare composto da cucina, tre camere, bagno e terrazzo, oltre che di un locale a pianterreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esi non ha fornito alcun risultato. L'unico documento disponibile risulta la D.I.A. presentata al Comune di Cerreto D'Esi con prot. 3495 del 31/5/2004 per "manutenzione straordinaria di un locale ad uso cantina"
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2
Ampio locale a piano terra utilizzato promiscuamente come garage e magazzino. Ingresso dalla corte esterna a mezzo porta basculante in lamiera. Pavimentazione in battuto di cemento, finiture in intonaco grezzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 345, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esi non ha fornito alcun risultato.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2
Piccolo annesso in muratura a un solo piano posto al confine della corte della abitazione e adibito a magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esi non ha fornito alcun risultato. Il fabbricato risulta conforme alle planimetrie catastali.

Prezzo base d'asta: € 85.192,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.192,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	140,65 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo appare buono per l'appartamento al primo piano e mediocre per il locale a piano terra.		
Descrizione:	appartamento al primo piano di una palazzina bifamiliare composto da cucina, tre camere, bagno e terrazzo, oltre che di un locale a pianterreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 17, Part. 345, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	49,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Ampio locale a piano terra utilizzato promiscuamente come garage e magazzino. Ingresso dalla corte esterna a mezzo porta basculante in lamiera. Pavimentazione in battuto di cemento, finiture in intonaco grezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Magazzino	
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Bargatano 2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 345, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	25,42 mq
Stato conservativo:	il piccolo edificio é in mediocri condizioni di conservazione		
Descrizione:	Piccolo annesso in muratura a un solo piano posto al confine della corte della abitazione e adibito a magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 15/01/2004

Reg. gen. 699 - Reg. part. 123

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: notaio Pagliarecci Massimo

Data: 12/01/2004

Annotazioni a iscrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Iscritto a Ancona il 09/03/2012

Reg. gen. 4594 - Reg. part. 3343

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26153 - Reg. part. 3353

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ancona il 29/11/2023

Reg. gen. 26153 - Reg. part. 3353

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA BARGATANO 2

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**
Iscritto a Ancona il 29/11/2023
Reg. gen. 26153 - Reg. part. 3353
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

