

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sardella Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 17/03/2026, il sottoscritto Arch. Sardella Paolo, con studio in Via G.B. Pergolesi, 10 - 60035 - Jesi (AN), email paolo.resarchitetti@gmail.com, PEC paolo.sardella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Antonio Cerasi snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.6955 N 13.0892 E)

L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde a un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e piano terra di una palazzina di quattro livelli fuori terra che fa parte di un complesso di edilizia economica, in via Antonio Cerasi, appena al di fuori del nucleo storico di Monterado. L'edificio sorge su un versante collinare, il costruito segue l'andamento del terreno ed i piani terra e primo si trovano al di sotto del livello stradale e sono raggiungibili da esso attraverso una scala che collega il piano strada ai livelli inferiori.

La proprietà comprende anche una piccola corte non delimitata ai piedi della scala esterna che collega i livelli del costruito con via Cerasi, al livello del piano terra.

L'immobile dista circa mezzo chilometro dal centro di Monterado.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/02/2026.

Custode delle chiavi: Avv. Michele Magnoni

L'accesso forzoso è stato effettuato in presenza del custode e del precedente tecnico incaricato della CTU

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Antonio Cerasi snc, 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.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** risulta coniugato in regime di diritto coranico, che prevede la separazione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione P1	43,20 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	1
Abitazione	18,85 mq	26,00 mq	0,8	20,80 mq	2,48 m	Terra
Cortile	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la porzione di appartamento ubicata al piano terra il CTU ritiene di applicare un coefficiente riduttivo in quanto trattasi di locali oggetto di condono edilizio che ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da vano accessorio a vano uso abitazione pur mancando i requisiti di altezza minima e di rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/8 previsti dal D.M. 5/7/1975.

L'altezza interna del piano terra è infatti di m. 2,48 anziché m. 2,70 e il rapporto aeroilluminante non arriva neanche a 1/16 invece di 1/8 previsto dalla norma.

La piccola corte esclusiva rappresentata nella planimetria catastale non è recintata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1997 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 276, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 10/12/2002 al 23/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 26, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 23/04/2003 al 18/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 276, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 18/07/2007 al 31/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 276, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 325,37 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che dal 2003 l'unità immobiliare originaria avente consistenza di 7 vani è stata frazionata per ricavare due unità immobiliari distinte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	276	26		A2	3	4,5	73 mq	325,37 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un fabbricato composto da dodici unità immobiliari residenziali, costruito nei primi anni '80. Lo stato di conservazione è mediocre. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico ma le utenze sono state staccate in quanto il proprietario non abita più nell'appartamento da diversi mesi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato cui fa parte l'appartamento risale ai primi anni '80. L'edificio è stato costruito con un sistema strutturale formato da telai di pilastri e travi in cemento armato. I solai sono formati da travetti in latero-cemento con pignatte di laterizio con massetto strutturale di sabbia e cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura della palazzina è a falde inclinate con tegole piane in laterizio e in alcune parti è piana ed è adibita a camminamento o terrazze.

L'appartamento in oggetto si trova ai piedi del versante collinare, ai piani terra e primo, collegati tra loro da una scala interna in muratura. Al piano primo si trova il portoncino d'ingresso che immette in un corridoio sul quale si affacciano due camere e un bagno. Subito a destra dell'ingresso è posizionata la scala che conduce al piano terra, formato da un unico vano di circa 17mq adibito a soggiorno con angolo cottura. L'altezza interna degli ambienti è di 2,70ml al piano primo e di 2,48ml al piano terra. L'unità immobiliare è stata oggetto di condono, con concessione rilasciata nel 2003, che ha autorizzato il frazionamento di un'unità immobiliare in due appartamenti con cambio di destinazione d'uso da vano accessorio a vano uso abitazione del piano terra. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e del gas che però risultano staccati in quanto l'unità immobiliare non è più abitata da diverso tempo.

Pavimenti e rivestimenti sono realizzati con mattonelle di ceramica, gli infissi interni ed esterni sono di legno. L'impianto termosanitario è dotato di caldaia autonoma a gas metano. L'unità immobiliare non è dotata di cantina, né di soffitta e neanche di posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2003 al 18/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio enrico Cafiero	23/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Cafiero	18/07/2007	101914	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 31/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU in data 31/05/2026 non sono emerse ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella relazione notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura ricade in una zona di espansione del territorio della frazione Monterado e precisamente nella sottozona C2 - Residenziale Terziaria di espansione con densità edilizie medie, regolata dall'art.59 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stato autorizzato dalla Concessione Edilizia n.101 del 28/09/1981 con la quale la Commissione Edilizia del Comune di Monterado (oggi compreso nel Comune di Trecastelli) esprimeva parere favorevole alla "costruzione di fabbricato urbano per civile abitazione composto di n.12 alloggi di tipo economico" e dalla seguente Conc. Edilizia in Variante n.186/85.

Nel 2003 è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria (ex L.47/85) con la quale si regolarizzava il frazionamento dell'unità immobiliare in due distinte u.i. e si autorizzava il cambio di destinazione d'uso del vano accessorio ubicato al piano seminterrato a vano uso abitazione. Questi locali sono quelli che nella planimetria catastale sono indicati come piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel corso dell'accesso del 20/02/2026 il proprietario dell'appartamento del piano superiore aveva dichiarato al Custode che non è istituito al condominio

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 Trecastelli (AN) - via Antonio Cerasi snc, piano T-1

L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde a un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e piano terra di una palazzina di quattro livelli fuori terra che fa parte di un complesso di edilizia economica, in via Antonio Cerasi, appena al di fuori del nucleo storico di Monterado. L'edificio sorge su un versante collinare, il costruito segue l'andamento del terreno ed i piani terra e primo si trovano al di sotto del livello stradale e sono raggiungibili da esso attraverso una scala che collega il piano strada ai livelli inferiori. La proprietà comprende anche una piccola corte non delimitata ai piedi della scala esterna che collega i livelli del costruito con via Cerasi, al livello del piano terra. L'immobile dista circa mezzo chilometro dal centro di Monterado.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 276, Sub. 26, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.880,00

Per la porzione di appartamento ubicata al piano terra il CTU ritiene di applicare un coefficiente riduttivo in quanto trattasi di locali oggetto di condono edilizio che ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da vano accessorio a vano uso abitazione pur mancando i requisiti di altezza minima e di rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/8 previsti dal D.M. 5/7/1975.

L'altezza interna del piano terra è infatti di m. 2,48 anziché m. 2,70 e il rapporto illuminotecnico non arriva neanche a 1/16 invece di 1/8 previsto dalla norma.

La piccola corte esclusiva è in realtà una piccola area scoperta addossata al lato EST del piano terra occupata in parte da una porzione di rampa di scala in cemento armato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - via Antonio Cerasi snc, piano T-1	79,80 mq	600,00 €/mq	€ 47.880,00	100,00%	€ 47.880,00
Valore di stima:					€ 47.880,00

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.

Jesi, li 31/05/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Architettonico (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - C.E. 101/81 e C.E. VAR. 186/85
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - C.E. in Sanatoria - Condonò ex L.47/85
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - PRG e NTA stralcio
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 31/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 31/05/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Antonio Cerasi snc, piano T-1
L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde a un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e piano terra di una palazzina di quattro livelli fuori terra che fa parte di un complesso di edilizia economica, in via Antonio Cerasi, appena al di fuori del nucleo storico di Monterado. L'edificio sorge su un versante collinare, il costruito segue l'andamento del terreno ed i piani terra e primo si trovano al di sotto del livello stradale e sono raggiungibili da esso attraverso una scala che collega il piano strada ai livelli inferiori. La proprietà comprende anche una piccola corte non delimitata ai piedi della scala esterna che collega i livelli del costruito con via Cerasi, al livello del piano terra. L'immobile dista circa mezzo chilometro dal centro di Monterado.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 276, Sub. 26, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura ricade in una zona di espansione del territorio della frazione Monterado e precisamente nella sottozona C2 - Residenziale Terziaria di espansione con densità edilizie medie, regolata dall'art.59 delle NTA.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via Antonio Cerasi snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 276, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	79,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un fabbricato composto da dodici unità immobiliari residenziali, costruito nei primi anni '80. Lo stato di conservazione è mediocre. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico ma le utenze sono state staccate in quanto il proprietario non abita più nell'appartamento da diversi mesi.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde a un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e piano terra di una palazzina di quattro livelli fuori terra che fa parte di un complesso di edilizia economica, in via Antonio Cerasi, appena al di fuori del nucleo storico di Monterado. L'edificio sorge su un versante collinare, il costruito segue l'andamento del terreno ed i piani terra e primo si trovano al di sotto del livello stradale e sono raggiungibili da esso attraverso una scala che collega il piano strada ai livelli inferiori. La proprietà comprende anche una piccola corte non delimitata ai piedi della scala esterna che collega i livelli del costruito con via Cerasi, al livello del piano terra. L'immobile dista circa mezzo chilometro dal centro di Monterado.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		