

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Emanuele Saraceni nel Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n. 233/2025 R.G.E.

promosso da

società [REDACTED] – creditrice procedente

con sede a [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED];

codice fiscale e partita iva: [REDACTED];

rappresentata e difesa dall' [REDACTED] con studio professionale a [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED];

elettivamente domiciliata presso lo studio professionale del suo rappresentante e difensore;

contro

sig. [REDACTED] – debitrice esecutata

nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED];

codice fiscale: [REDACTED]

LOTTO UNICO CESPITI IMMOBILIARI A E A1

INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Emanuele Saraceni, con studio professionale a Castelfidardo (AN) in via G. Matteotti n. 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2131 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ancona al n. 289, in data 17 dicembre 2025 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nel procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 233/2025 R.G.E., presso il Tribunale di Ancona, promosso dalla società [REDACTED], quale creditrice procedente rappresentata e difesa dall' [REDACTED] con studio professionale a [REDACTED] in via [REDACTED], contro la sig. [REDACTED], quale debitrice esecutata, con i seguenti diritti:

- piena proprietà per la quota di intero dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particella 760 sub 6;
 - piena proprietà per la quota di intero dell'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particella 760 sub 9;
- oggetto di pignoramento e istanza di vendita.

In data 20 dicembre 2025 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giuliana Filippello, ha fissato l'udienza per l'audizione del creditore procedente, dell'esecutato, dei creditori intervenuti, dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari per il giorno 23 giugno 2026. Per il deposito e la trasmissione della perizia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, ha concesso il termine di trenta giorni prima dell'udienza ovvero del giorno 24 maggio 2026.

Allo scopo di prendere visione dei luoghi e quindi poter reperire tutti gli elementi necessari per espletare al meglio l'incarico ricevuto e rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, si è provveduto a fissare un sopralluogo per il giorno 18 febbraio presso gli immobili oggetto di pignoramento e istanza di vendita avvisando, mediante comunicazioni datate 28 gennaio 2026, la società [REDACTED] per mezzo dell'Avv. [REDACTED] quale rappresentante e difensore all'indirizzo PEC [REDACTED], la sig. [REDACTED], per mezzo di lettera raccomandata a/r n. [REDACTED] utilizzando il servizio della società Poste Italiane Spa, e l'Avv. Jacopo Montanari, quale Custode Giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 12 dicembre 2025, all'indirizzo PEC

Del sopralluogo effettuato è stato redatto il relativo verbale (v. allegato n. 2).

Inoltre si è provveduto ad inoltrare al competente ufficio del Comune di Cerreto d'Esi, a mezzo di posta elettronica certificata in data 29 gennaio 2026, la richiesta di accesso ai documenti amministrativi di natura tecnica per poter ricostruire le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, assunta al protocollo al n. 1207 in data 29 gennaio 2026 (v. allegato n. 3).

Sono state reperite le planimetrie catastali dei cespiti oggetto della presente perizia (v. allegato n. 4) e uno stralcio della mappa catastale (v. allegato n. 5) comprendente l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760, di cui gli stessi cespiti fanno parte, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali.

I cespiti, oggetto di pignoramento e istanza di vendita nel presente procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 233/2025 R.G.E. presso il Tribunale di Ancona, sono costituiti dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C:

- **bene A** – unità immobiliare ad uso abitativo;
- **bene A1** – unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza.

I diritti reali immobiliari di piena proprietà che sono stati sottoposti ad esecuzione in danno (a pignoramento) dall'Ufficiale Giudiziario, addetto all'UNEP presso la Corte di Appello di Ancona, con atto di pignoramento immobiliare notificato alla sig.ra Aquilanti Mirella in data 15 ottobre 2025 (repertorio n. 4492) e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 novembre 2025, alla formalità n. 25867 del registro generale e n. 18292 del registro particolare, spettano per la quota di intero relativamente ai beni A e A1 alla sig. ██████████

Trattandosi di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo con la relativa pertinenza, non si è valutata l'opportunità di suddividere i cespiti in lotti per la vendita per cui è presente un Lotto Unico.

I beni sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) come illustrato nella seguente tabella:

Lotto	Bene	Foglio	Particella	Sub	Categoria – Destinazione	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	A	15	760	6	A/2 – abitazione di tipo civile	3	6 vani	464,81
	A1	15	760	9	C/6 – autorimessa	5	14 mq	26,03

TEMPESTIVITA' DEL DEPOSITO E COMPLETEZZA DELLA
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile risulta completa e depositata tempestivamente (entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita). Infatti l'istanza di vendita è stata depositata, da parte della società Iquera Italia S.P.A., in data 27 novembre 2025 e la stessa ha provveduto lo stesso giorno al deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sostitutiva della documentazione di cui allo stesso articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile.

Secondo l'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile in vigore dal giorno 18 ottobre 2022 (come modificato dall'articolo 3, comma 39, lettera a), del D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149), applicabile a decorrere dal giorno 28 febbraio 2023 e ai procedimenti instaurati successivamente a tale data, salvo che non sia diversamente disposto, come stabilito dall'articolo 35 dello stesso D.Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149 come modificato dall'articolo 1, comma 380, della legge 29 dicembre 2022 n. 197, il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari deve essere effettuato entro il termine previsto dall'articolo 497 dello stesso codice, ovvero entro quarantacinque giorni dal compimento del pignoramento. Anche in

questo caso i termini sono stati rispettati in quanto il pignoramento è stato eseguito in data 15 ottobre 2025 e il deposito del certificato notarile è stato effettuato il giorno 27 novembre 2025, quindi entro quarantatré giorni dal compimento del pignoramento.

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni ubicati nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G.

Verdi n. 12/C:

- **bene A** – unità immobiliare ad uso abitativo;
- **bene A1** – unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza.

TITOLARITA'

I cespiti che costituiscono il Lotto Unico, oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- sig. [REDACTED] (piena proprietà per la quota di intero)
nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED] n. [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- piena proprietà per la quota di intero della sig. [REDACTED]

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) e una ad uso autorimessa di pertinenza (bene A1), facenti parte di un fabbricato comprendente in totale sei unità immobiliari ad uso abitativo, nei tre piani in elevazione, con le autorimesse di pertinenza, nel piano primo sottostrada in cui sono presenti anche delle cantine, e un sottotetto non abitabile. L'accesso al fabbricato dalla via

pubblica, rappresentata dalla strada comunale di via G. Verdi, avviene per mezzo di un'area scoperta di cui la sig. ██████████ è proprietaria per la quota di 12/372, censita al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 1286. Tale area circonda il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e i fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particelle 623 e 759. L'area consente di accedere ad un ingresso al piano terra e ad una scala comuni coperti che collegano i vari piani. Le autorimesse al piano primo sottostrada, oltre che dalla scala comune, sono accessibili direttamente dall'esterno per mezzo di aperture sul retroprospetto del fabbricato.

Il fabbricato presenta una forma pressoché parallelepipeda, con numerosi balconi a sbalzo e copertura a padiglione, ed è ubicato nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C. Si tratta di una zona fortemente urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. Presenta una struttura costituita da uno scheletro portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le pareti controterra del piano sottostrada sono costituiti da setti in calcestruzzo armato. Le facciate del fabbricato sono in buono stato di conservazione. Il fianco sinistro presenta una finitura ad intonaco di malta di cemento e tinteggiatura mentre gli altri prospetti sono rivestiti con mattoni faccia a vista, con alcune porzioni intonacate e tinteggiate e altre porzioni costituite dalle superfici in calcestruzzo armato degli elementi portanti della struttura (travi e pilastri) a vista e tinteggiate. Le superfici di intradosso e di bordo delle solette dei balconi e dei cornicioni sono intonacate con malta di cemento e tinteggiate. I parapetti dei balconi sono costituiti da balaustre in acciaio pitturate.

L'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) oggetto della presente perizia si trova al piano secondo e comprende una delle cantine al piano primo sottostrada. Presenta un corridoio di ingresso da cui si sviluppano una cucina/pranzo, un soggiorno, tre camere da letto (una matrimoniale e due singole) e due bagni. Il soggiorno, la cucina/pranzo e una camera da letto sono serviti ciascuno da un balcone. Le finestre e le porte finestre dei vani degli ambienti abitativi sono dotati di infissi in legno, di apparecchi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e di un secondo infisso in alluminio nella parte esterna, quest'ultimo non presente nella finestra della camera matrimoniale.

La cantina al piano primo sottostrada è costituita da un unico ambiente accessibile mediante un percorso comune dalla scala condominiale. L'ingresso è dotato di una porta metallica e il vano è dotato di illuminazione naturale per mezzo di una finestra con infisso in acciaio. Anche l'unità

immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza (bene A1) è costituita da un unico ambiente, con accesso sia dallo stesso percorso comune di cui sopra sia dall'esterno. Le aperture sono dotate di infissi metallici.

DATI CATASTALI

I dati catastali dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico, oggetto dell'esecuzione, sono stati desunti da visure storiche degli immobili, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (v. allegato n. 6), e sono risultati i seguenti:

Catasto dei Fabbricati (CF) – Comune di CERRETO D'ESI (AN)												
Bene	Dati identificativi				Dati di classamento							
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)	Piano	Graffato
A	-	15	760	6	-	A/2 (abitazione di tipo civile)	3	6 vani	137	464,81	2-S1	-
A1	-	15	760	9	-	C/6 (autorimessa)	5	14 mq	17	26,03	S1	-

Corrispondenza catastale

Dal confronto del rilievo sul posto, dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con le planimetrie catastali, in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (v. allegato n. 4), si evince che sono presenti lievi difformità. In particolare si segnala l'assenza del muro divisorio tra i vani della cucina e del pranzo, al piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), attualmente compresi in un'unica stanza (cucina/pranzo), che sulla planimetria catastale sono rappresentati come due vani distinti. Inoltre sullo stato di fatto del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono presenti delle sporgenze dalle pareti (per il passaggio di tubazioni e/o canne fumarie) non rappresentate nella stessa planimetria catastale. Per quanto sopra si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso

abitativo. Tale operazione dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione di variazione, ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, i cui costi sono stimabili in € 300,00.

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso i vani al piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) si trovano in buone condizioni di conservazione. Le pareti e i soffitti sono intonacati con malta di legante e tinteggiati e non presentano macchie né danneggiamenti. Alcune porzioni delle pareti della cucina/pranzo e dei bagni sono rivestite con piastrelle in buone condizioni estetiche. Le porte interne e il portoncino di ingresso dalla scala comune in legno sono in buone condizioni estetiche e funzionanti. Gli infissi esterni sono funzionanti e non presentano evidenti segni di degrado. I sanitari dei servizi igienici sono funzionanti come il lavello della cucina. Le pavimentazioni che rivestono il piano di calpestio, in piastrelle ceramiche per la cucina/pranzo, il soggiorno, i bagni, il corridoio e i balconi e in elementi di legno (parquet) per le camere, non presentano rotture macroscopiche. L'unità abitativa è dotata di impianto per la climatizzazione invernale, di tutti i vani del piano secondo, consistente in un generatore di calore, costituito da una caldaia alimentata a gas-metano, e terminali rappresentati da radiatori in ghisa. Il generatore di calore è utilizzato anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria con cui vengono alimentati i sanitari dei servizi igienici e il lavello della cucina. Esso viene sottoposto regolarmente alle manutenzioni periodiche come da normativa specifica. Il corridoio, la camera matrimoniale e il soggiorno sono serviti anche da un impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore aria-aria in buono stato. E' presente un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza.

La cantina dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) e l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza (bene A1) al piano primo sottostrada si trovano allo stato grezzo. Le pavimentazioni presentano una finitura a massetto di malta di cemento e non sono rivestite con piastrelle. Le pareti e i soffitti presentano una finitura ad intonaco civile e non sono tinteggiati. Esse sono servite dall'impianto di distribuzione dell'energia elettrica dei vani al piano secondo per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di

efficienza.

PARTI COMUNI

Gli immobili, costituenti il Lotto Unico, sono ubicati nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C e sono censiti al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particella 760 sub 6 (unità immobiliare ad uso abitativo – bene A) e sub 9 (unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza – bene A1).

Dall'analisi delle planimetrie catastali (v. allegato n. 4), si evince che le unità immobiliari di cui sopra godono del diritto agli spazi condominiali costituiti dall'ingresso al piano terra, dalla scala interna, che consente di raggiungere i vari piani, e dal percorso al piano primo sottostrada, che collega la scala interna con la cantina e l'autorimessa di pertinenza. Inoltre la sig.ra Aquilanti Mirella è proprietaria per la quota di 12/372 dell'area nell'intorno dell'immobile, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760, di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, e dei fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particelle 623 e 759. Tale area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 1286 e comprende aree verdi e strade che collegano i fabbricati con la strada comunale di via G. Verdi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili costituenti il Lotto Unico (beni A e A1) sono occupati dalla sig.ra Aquilanti Mirella, quale proprietaria, insieme al suo coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono state desunte dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) con studio in via San Francesco D'Assisi n. 6 iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), e depositato, da parte della società Iquera Italia S.P.A., in data 27

novembre 2025.

Da quanto sopra si evince che l'unità immobiliare ad uso abitativo e l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza costituenti il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto della presente relazione, sono intestati alla sig. [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di intero del diritto di piena proprietà.

Nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento (19 novembre 2025), gli immobili sono prevenuti alla [REDACTED] per i diritti di cui sopra, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Dott. Enrico Falsini, Notaio in Fabriano (AN) con studio in via Ramelli n. 4 iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ancona, in data 18 aprile 1975, repertorio n. 19439 e raccolta n. 6446, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 aprile 1975 alla formalità n. 4297 del registro generale e n. 2945 del registro particolare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli, che gravano gli immobili costituente il Lotto Unico (beni A e A1), sono state desunte dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE) con studio in via San Francesco D'Assisi n. 6 iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), e depositato, da parte della società [REDACTED], in data [REDACTED]

Da quanto sopra si evince che gli immobili, oggetto della presente relazione, sono gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 19 giugno 2008 – registro generale n. 15324 registro particolare n. 3269;

Notaio: Dott. Massimo Pagliarecci, Notaio in Fabriano (AN) con studio in Viale Zobbico n. 5/A iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Ancona (AN);

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO – IPOTECA VOLONTARIA del 18 giugno 2008, repertorio n. 63812 raccolta n. 12003, per complessivi € 360.000,00 a garanzia di un capitale di € 180.000,00 per la durata di anni 15, a favore della

società Cassa Di Risparmio Di Fabriano E Cupramontana S.P.A., con sede a Fabriano (AN) in via Don G. Riganelli n. 36 (codice fiscale e partita iva 00077790426), ed a carico della [REDACTED], titolare della quota di intero del diritto di piena proprietà degli immobili su cui si è costituita l'ipoteca convenzionale e speciale a garanzia di tutte e di ognuna delle obbligazioni nascenti dal contratto, e del sig. [REDACTED], debitore non datore di ipoteca;

GRAVA la piena proprietà, per la quota di intero, dell'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6, e dell'unità immobiliare ad autorimessa di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6, site nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C;

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 19 novembre 2025 – registro generale n. 25867 registro particolare n. 18292;

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale Di Ancona;

ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15 ottobre 2025, repertorio n. 4492, a favore della società [REDACTED] in via San Giovanni Sul Muro n. [REDACTED], ed a carico della [REDACTED], titolare della quota di intero del diritto di piena proprietà degli immobili sottoposti a pignoramento;

GRAVA la piena proprietà, per la quota di intero, dell'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6, e dell'unità immobiliare ad autorimessa di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6, site nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C;

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'accesso formale ai documenti amministrativi di natura tecnica, effettuato presso il competente ufficio del Comune di Cerreto d'Esi, non è stato possibile reperire le pratiche edilizie

riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia. Lo stesso Comune di Cerreto d'Esì ha riscontrato la richiesta di accesso, a mezzo di posta elettronica certificata in data 10 aprile 2026, comunicando che le pratiche richieste non risultavano essere fisicamente reperibili presso gli archivi (v. allegato n. 7).

Per quanto sopra, ai fini della verifica della regolarità edilizia degli immobili, oggetto della presente relazione (beni A e A1), occorre considerare che, ai sensi dell'articolo 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", lo stato legittimo è costituito da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (v. allegato n. 4).

Dal confronto del rilievo sul posto, dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con lo stato legittimo si evince che sono presenti lievi difformità. In particolare si segnala l'assenza del muro divisorio tra i vani della cucina e del pranzo, al piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), attualmente compresi in un'unica stanza (cucina/pranzo), che sullo stato legittimo sono rappresentati come due vani distinti. Inoltre sullo stato di fatto del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono presenti delle sporgenze dalle pareti (per il passaggio di tubazioni e/o canne fumarie) non rappresentate nella planimetria dello stato legittimo. Trattasi di opere di manutenzione straordinaria (abbattimento del muro divisorio tra i vani della cucina e del pranzo e la realizzazione delle sporgenze) realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'articolo 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per sanare le difformità risulta necessario trasmettere una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per lavori di manutenzione straordinaria già realizzati per cui è prevista, ai sensi del comma 5 dello stesso articolo 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 a cui dovranno essere aggiunte le spese tecniche stimabili in € 1.500,00. Quindi i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono stimabili in $€ 1.000,00 + 1.500,00 = € 2.500,00$.

Si è provveduto a prendere visione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esì (AN) in cui ricade l'area su cui insiste il fabbricato (v. allegato n. 8), di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico, oggetto della presente relazione, da cui si è potuto evincere che essa rientra nelle zone di tipo B2 – zone di integrazione e completamento – di cui

all'articolo 29 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Attestato di prestazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare ad uso abitativo del Lotto Unico (bene A), censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6, rientra fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Si è provveduto ad inoltrare al competente ufficio della Regione Marche (Dipartimento Infrastrutture, Territorio – Direzione Ambiente e risorse idriche – Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere), a mezzo di posta elettronica certificata in data 18 febbraio 2026, la richiesta di conoscere se per tale immobile era stato trasmesso alla Regione Marche l'attestato di prestazione energetica e, in caso di esito positivo, di riceverne copia. L'ufficio di cui sopra ha riscontrato tale richiesta, a mezzo di posta elettronica certificata in data 23 febbraio 2026, comunicando che non era presente agli atti l'attestato che era stato richiesto. Quindi il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad inviare l'attestato di prestazione energetica alla Regione Marche.

Dal sopralluogo effettuato sono stati rivenuti i seguenti impianti:

- impianto di distribuzione dell'energia elettrica e del segnale televisivo;
- impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e fredda;
- di distribuzione dell'acqua calda per la climatizzazione invernale degli ambienti del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A);
- di distribuzione del gas combustibile (gas-metano) di alimentazione di una caldaia, per la produzione di acqua calda sanitaria e per la climatizzazione invernale degli ambienti del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), e di un piano cottura della cucina;
- di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore aria-aria al servizio di una parte dei vani del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A).

Riguardo alle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte, di cui all'articolo 7 del D.P.R. 22 gennaio 2008 n. 37, la proprietaria non è stata in grado di fornirle.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare ad uso abitativo e l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza del Lotto Unico (beni A e A1), oggetto della presente relazione, fanno parte, è stato costituito il condominio con denominazione "Condominio Via Verdi, 12/A-B-C-D-E" (codice fiscale 90017760423) ed è attualmente amministrato dall'Avv. Mara Carlucci, con studio professionale a Cerreto d'Esi (AN) in via Starnotti n. 1 (codice fiscale CRL MRA 71E57 D451I e partita iva 02079130429). Si è provveduto ad inoltrare all'amministrazione, a mezzo di posta elettronica in data 17 aprile 2026, una richiesta delle informazioni riguardanti il condominio con particolare riguardo alle unità immobiliari oggetto della presente perizia. L'amministrazione ha riscontrato tale richiesta, a mezzo di posta elettronica certificata in data 28 aprile 2026, comunicando che i millesimi generali con cui vengono ripartite le spese, delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono pari a 162,39/1000.

La gestione annua contabile del condominio va dal giorno 1 gennaio al giorno 31 dicembre. Dall'analisi del bilancio consuntivo della gestione condominiale 01/01/2016 – 31/12/2016 (ultimo approvato dall'assemblea dei condomini), le spese ordinarie di gestione e manutenzione di competenza delle unità immobiliari oggetto della presente perizia ammontano a € 266,05 (euro duecentosessantasei/05) e risulta un debito pari a € 367,25 (euro trecentosessantasette/25). Alla data del 28 aprile 2026 risultano scaduti i seguenti importi delle rate condominiali:

€ 323,88 per la gestione condominiale ordinaria 01/01/2025 – 31/12/2025;

€ 81,94 per la gestione condominiale ordinaria 01/01/2026 – 31/12/2026;

€ 162,09 per la gestione condominiale energia elettrica eventi sismici 24/08/2016;

TOTALE € 567,91.

Per quanto riferito dall'amministrazione, non sono state deliberate spese straordinarie e non ci sono cause in corso riguardanti il condominio.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Tenuto conto che lo scopo della presente perizia è quello di pervenire alla vendita dei beni per poter ottenere liquidità per onorare i debiti della ~~XXXXXXXXXXXX~~, per la valutazione

economica degli immobili si fa riferimento al valore di mercato inteso come valore di scambio, ossia la quantità di moneta che, in specifiche circostanze, si potrà scambiare con i beni stessi.

In ogni caso la stima di un bene può essere condotta secondo due diversi procedimenti che sono i seguenti:

- procedimento sintetico con il quale il perito giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui conosca il valore. Tale confronto avviene sinteticamente, in base alla profonda conoscenza tecnico-economica del bene da stimare che ha il perito;
- procedimento analitico con il quale l'estimatore compie dei calcoli, delle ricerche più o meno laboriose, per giungere ad esprimere un giudizio sul valore del bene da stimare.

Per ottenere un valore quanto più attendibile si decide di utilizzare entrambi i procedimenti e determinare il valore come media dei due risultati.

Procedimento sintetico

Per la valutazione economica delle unità immobiliari del Lotto Unico mediante il procedimento sintetico, si adotta il metodo comparativo (stima sintetico-comparativa) che prevede di seguire le seguenti fasi:

- presi in considerazione beni omogenei al bene da stimare;
- conosciuti i prezzi reali e recenti di detti beni;
- assunto un parametro proporzionale al valore dei beni e misurabile anche nel bene oggetto di stima si risolve la nota proporzione:

$$V_{\text{sintetico}} : \Sigma V = P : \Sigma p$$

dove:

$V_{\text{sintetico}}$ = valore del bene da stimare;

ΣV = sommatoria dei prezzi reali di beni simili;

P = parametro del bene da stimare;

Σp = sommatoria dei parametri di stima dei beni simili;

$$\Rightarrow V_{\text{sintetico}} = \frac{\Sigma V}{\Sigma p} \cdot P;$$

dove:

$$\frac{\Sigma V}{\Sigma p} = \text{valore unitario.}$$

Eventualmente, al valore trovato potranno effettuarsi aggiunte o detrazioni per rispecchiare particolari condizioni del bene.

Per l'applicazione del metodo si adottano parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche similari dedotti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una struttura dell'Agenzia delle Entrate, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita, la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per gli istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. Il riferimento alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è in accordo anche con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, che detta delle disposizioni in materia di individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono valori riferiti all'unità di superficie degli immobili, per cui è indispensabile la determinazione della superficie complessiva commerciale da moltiplicare con il valore fornito dall'Osservatorio stesso. Per la determinazione della superficie complessiva commerciale si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, anche in accordo con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, di cui sopra, che indica di far riferimento all'allegato C a tale decreto per il calcolo della superficie.

Tale decreto specifica che:

- nella determinazione della superficie delle unità immobiliari ordinarie (gruppi R, P e T), i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile

inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;

- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Per l'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6 (bene A), trattandosi di un'unità immobiliare ordinaria appartenente al gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) categoria R/1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) la superficie risulta dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - o del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - o del 25 per cento, qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - o del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2 per cento per le superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con

le modalità di cui sopra, entrano nel computo della superficie fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Facendo riferimento al rilievo effettuato sul posto, la superficie commerciale risulta la seguente:

Tipologia	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	Secondo	128,98	1,00	128,98
Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali	Primo sottostrada	21,22	0,25	5,31
Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, fino a 25 mq	Secondo	20,89	0,30	6,27
TOTALE				140,56 ≈ 141

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale A/2 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, delle abitazioni civili e di tale tipologia esiste la quotazione del valore di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Cerreto d'Esi (AN) nell'ambito della fascia/zona centrale/Capoluogo, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 2° semestre dell'anno 2025 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta

la seguente:

Val OMI_{MIN} 590 €/mq (valore minimo);

Val OMI_{MAX} 870 €/mq (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Con riferimento a quanto contenuto nei punti 1.1 e 1.2 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, occorre tener conto di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile i quali attengono in particolare al taglio e al livello del piano. Dall'allegato al Provvedimento di cui sopra si evince che il valore normale unitario (per unità di superficie) dell'immobile residenziale deve essere determinato con la seguente formula:

valore normale unitario = $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \cdot K$

dove:

K = media ponderata dei due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) = $K_1 + 3 \cdot K_2 / 4$;

K_1 = taglio superficie = 0,3 per superficie oltre 120 mq e fino a 150 mq;

K_2 = livello di piano = 0,8 per il piano ultimo;

$\Rightarrow K = (0,3 + 3 \cdot 0,8) / 4 = 0,675$;

$\Rightarrow$ valore normale unitario = $590 + (870 - 590) \cdot 0,675 = 779,00$ €/mq.

Per l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 9 (bene A1), trattandosi di un'unità immobiliare ordinaria appartenente al gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) la superficie risulta dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

o del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

- o del 25 per cento, qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - o del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2 per cento per le superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento, Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità di cui sopra, entrano nel computo della superficie fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Facendo riferimento al rilievo effettuato sul posto, la superficie commerciale risulta la seguente:

Tipologia	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
Vani principali	Primo sottostrada	16,86	1,00	16,86
TOTALE				16,86 ≈ 17

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale C/6 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dei box e di tale tipologia esiste la quotazione del valore di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Cerreto d'Es (AN)

nell'ambito della fascia/zona centrale/Capoluogo, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 2° semestre dell'anno 2025 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Val $OMI_{MIN} = 290 \text{ €/mq}$ (valore minimo);

Val $OMI_{MAX} = 430 \text{ €/mq}$ (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Con riferimento a quanto contenuto nel punto 1.3 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, si evince che il valore normale unitario (per unità di superficie) dell'immobile deve essere determinato dalla media fra il valore minimo e massimo:

$\Rightarrow \text{valore normale unitario} = (290 + 430) / 2 = 360,00 \text{ €/mq}$.

La valutazione economica delle unità immobiliari (valore di mercato) che costituiscono il Lotto Unico, secondo il procedimento sintetico, risulta la seguente:

$V_{\text{sintetico}} = 141 \text{ mq} \cdot 779,00 \text{ €/mq} + 17 \text{ mq} \cdot 360,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 115.959,00$.

Procedimento analitico

Per la valutazione economica delle unità immobiliari del Lotto Unico mediante il procedimento analitico, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi che si basa sul concetto che il valore di un bene, in un certo momento, è uguale alla somma, riferita a quel momento, di tutti i redditi futuri ritraibili da quel bene. Il valore è quindi pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato (saggio di sconto) aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre attualizzato al presente. Nel caso specifico di un'unità immobiliare i redditi netti (B_f) sono rappresentati dai canoni annui posticipati di locazione, reali se l'unità è già locata o presunti se è libera, detratte le spese e perdite di parte padronale. Adottando quindi il saggio di capitalizzazione o di sconto (i) di mercato per fabbricati simili a quello da stimare, attraverso la formula di capitalizzazione si giunge al valore dell'unità immobiliare stessa:

$$V_{\text{analitico}} = \frac{B_f}{i}.$$

Eventualmente, al valore trovato potranno effettuarsi aggiunte o detrazioni per rispecchiare particolari condizioni del bene.

Le norme contrattuali di una locazione usualmente prevedono che il locatario corrisponda il canone di locazione in rate mensili anticipate (C_a). Per ricondurre tale valore al canone annuo posticipato (C_p) occorre tener conto degli interessi maturati attraverso la nota formula della matematica finanziaria:

$$\Rightarrow C_p = C_a \cdot \left(n + \frac{n+1}{2} \cdot r \right);$$

dove:

n = numero di anticipazioni nell'anno ovvero numero di mesi di cui è composto un anno = 12;

r = tasso o saggio di interesse = 1,5 %;

$$\Rightarrow C_p = C_a \cdot \left(12 + \frac{12+1}{2} \cdot 0,015 \right) = C_a \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,015).$$

Per la determinazione del reddito netto (B_f), da tale valore devono essere detratte le spese e perdite di parte padronale ovvero:

- quote di manutenzione, ricostruzione e assicurazione;
- quota sfitti, inesigibilità, ritardo esazione canone;
- spese di amministrazione e varie;
- spese di governo o di gestione;
- imposte;
- interessi sulle spese di cui sopra.

Le spese e perdite di parte padronale possono essere valutate nell'ordine del 25% del canone annuo posticipato (C_p);

$$\Rightarrow B_f = 0,75 \cdot C_p.$$

Il saggio di capitalizzazione o di sconto (i) viene desunto da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo. Da quanto sopra si assume:

$$i = 3 \% = 0,03.$$

Dato che l'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6 (bene A), non è locata occorre fare riferimento ad un canone di locazione presunto. Per la sua determinazione si prendono in considerazione le

pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui si è fatto riferimento per il procedimento sintetico, che forniscono anche tali valori.

Le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono valori riferiti all'unità di superficie degli immobili per cui è indispensabile la determinazione della superficie complessiva commerciale da moltiplicare con il valore fornito dall'Osservatorio stesso. Per la determinazione della superficie complessiva commerciale si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, anche in accordo con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811 che indica di far riferimento all'allegato C a tale decreto per il calcolo della superficie. Quindi si utilizza la superficie commerciale già determinata per il procedimento sintetico di cui sopra.

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale A/2 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, delle abitazioni civili e di tale tipologia esiste la quotazione del canone di locazione di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Cerreto d'Esi (AN) nell'ambito della fascia/zona centrale/Capoluogo, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 2° semestre dell'anno 2025 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Can OMI_{MIN} 2,1 €/mq•mese (valore minimo);

Can OMI_{MAX} 2,9 €/mq•mese (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Si ritiene opportuno considerare il valore medio:

⇒ canone di locazione presunto unitario = $(2,1 + 2,9) / 2 = 2,50$ €/mq•mese).

Dato che l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760 sub 9 (bene A1), non è locata occorre fare riferimento ad un canone di locazione presunto. Per la sua determinazione si prendono in considerazione le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui si è fatto riferimento per il procedimento sintetico, che forniscono anche tali valori.

Le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono valori riferiti all'unità di superficie degli immobili per cui è indispensabile la determinazione della superficie complessiva commerciale da moltiplicare con il valore fornito dall'Osservatorio stesso. Per la determinazione della superficie complessiva commerciale si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, anche in accordo con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811 che indica di far riferimento all'allegato C a tale decreto per il calcolo della superficie. Quindi si utilizza la superficie commerciale già determinata per il procedimento sintetico di cui sopra.

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale C/6 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dei box e di tale tipologia esiste la quotazione del canone di locazione di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Cerreto d'Esi (AN) nell'ambito della fascia/zona centrale/Capoluogo, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 2° semestre dell'anno 2025 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Can OMI_{MIN} 1,3 €/(mq•mese) (valore minimo);

Can OMI_{MAX} 1,9 €/(mq•mese) (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Si ritiene opportuno considerare il valore medio:

⇒ canone di locazione presunto unitario = $(1,3 + 1,9) / 2 = 1,60$ €/(mq•mese).

Il canone di locazione presunto degli immobili che costituiscono il Lotto Unico risulta il seguente:

$141 \text{ mq} \cdot 2,50 \text{ €/(mq•mese)} + 17 \text{ mq} \cdot 1,60 \text{ €/(mq•mese)} = \text{€ } 379,70$ arrotondato a $\text{€ } 380,00 = C_a$;

⇒ $C_p = 380,00 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,015) = \text{€ } 4.597,05$;

⇒ $B_f = 0,75 \cdot 4.597,05 = \text{€ } 3.447,79$.

⇒ la valutazione economica delle unità immobiliari (valore di mercato) che costituiscono il Lotto

Unico, secondo il procedimento analitico, risulta la seguente:

$V_{\text{analitico}} = 3.447,79 / 0,03 = \text{€ } 114.926,33$.

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il Lotto Unico, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esse (AN) al foglio 15 particella 760 sub 6 (bene A) e sub 9 (bene A1), detraendo i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), è pari a:

$$(V_{\text{ sintetico}} + V_{\text{ analitico}}) / 2 - 300,00 - 2.500,00 = (115.959,00 + 114.926,33) / 2 - 300,00 - 2.500,00 =$$
$$= € 112.642,67$$

arrotondato a € **113.000,00** (euro centotredicimila/00).

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato n. 1 – comunicazioni datate 28 gennaio 2026 alle parti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con le ricevute di avvenuta consegna dei messaggi di posta elettronica certificata e dell'avviso di ricevimento della lettera raccomandata a/r;
- Allegato n. 2 – verbale del sopralluogo effettuato in data 18 febbraio 2026;
- Allegato n. 3 – richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura tecnica al Comune di Cerreto d'Esse (AN);
- Allegato n. 4 – planimetrie catastali dei cespiti oggetto della presente perizia, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;
- Allegato n. 5 – stralcio della mappa catastale con evidenziato l'immobile, mediante una linea tratto punto di colore verde, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esse (AN) al foglio 15 particella 760, di cui i cespiti oggetto della presente relazione fanno parte, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;
- Allegato n. 6 – visure storiche degli immobili oggetto della presente perizia, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;

- Allegato n. 7 – comunicazione trasmessa dal Comune di Cerreto d’Esi (AN) di riscontro alla richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura tecnica;
- Allegato n. 8 – stralcio del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d’Esi (AN) in cui ricade l’area su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, con evidenziato il fabbricato stesso mediante una linea tratteggiata di colore verde;
- Allegato n. 9 – documentazione fotografica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Ing. Emanuele Saraceni, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelfidardo, li 14 maggio 2026.

Firma

Ing. Emanuele Saraceni

Documento firmato digitalmente