TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Astolfi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2026 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2026 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.000,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

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

INCARICO

All'udienza del 10/02/2026, il sottoscritto Geom. Astolfi Andrea, con studio in Frazione Marischio - Ca' Maiano, 61/G - 60044 - Fabriano (AN), email geometra.astolfi@libero.it, PEC andrea.astolfi@geopec.it, Tel. 339 3216357, Fax 0732 250041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2026 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 TACCONI 6

DESCRIZIONE

Immobile cielo-terra sito all'interno del centro storico del Comune di Cerreto D'Esi (AN) avente destinazione abitativa al piano primo e secondo, ripostiglio/cantina al piano terra; collegati tra loro da una scala interna.
All'immobile si accede direttamente dallo stretto vicolo di Via Tacconi.
Prettamente la zona dove ricade il fabbricato è residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile comunque usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private, quali scuole, banche, municipio, stazione ferroviaria, locali commerciali, ecc.
Immediatamente all'esterno del fabbricato pignorato non sono presenti parcheggi privati, ma a poche decine di metri sono presenti un numero discreto di parcheggi pubblici, dai quali è facile poi accedere nelle vicinanze del vicolo di Via Tacconi, raggiungendo agevolmente il fabbricato.

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.

Si precisa che allo stato di fatto il piano terra, catastalmente a destinazione cantina, urbanisticamente a destinazione ripostiglio, nella realtà è stato adibito a cucina ove all'interno è stato inoltre creato un piccolo vano in muratura con porta d'accesso e al cui interno è stata posizionata la caldaia a gas-metano, oltre l'impianto idrico e di scarico della lavatrice e modificato di conseguenza anche l'impianto elettrico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA TACCONI 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare esecutata confina su tre lati (nord, est e ovest) con altri fabbricati e unità immobiliari a destinazione residenziale; a sud (ingresso) con vicolo di Via Tacconi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,15 m	1°-2°
Cantina/Ripostiglio	17,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,40 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**72,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**72,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/06/1994** al **11/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 220, Sub. 1 Categoria A5 Cl.U, Cons. 3,5

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

		Superficie catastale 87 mq Rendita € 131,95 Piano T-1°-2° Graffato F. 10 - Part. 218 - sub. 2
Dal **22/06/1994** al **11/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 218, Sub. 2 Categoria A5 Cl.U, Cons. 3,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 131,95 Piano T-1°-2° Graffato F. 10 - Part. 220 - sub. 1

I titolari catastali corrispondo, all'attualità, ai proprietari reali dell'unità immobiliare esecutata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	218	2		A5	U	3,5	87 mq	131,95 €	T-1°-2°	F. 10 - Part. 220 - sub. 1
	10	220	1		A5	U	3,5	87 mq	131,95 €	T-1°-2°	F. 10 - Part. 218 - sub. 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti differisce rispetto allo stato dei luoghi al piano terra ove è stata cambiata la destinazione d'uso da cantina (situazione catastale) a cucina (stato di fatto) ed è stato realizzato un locale in muratura munito di accesso e al suo interno è stata posizione una caldaia a gas-metano oltre alla realizzazione l'impianto idrico, elettrico e di scarico per l'allaccio della lavatrice e della caldaia stessa.
Detti interventi sono stati realizzati senza nessun titolo abilitativo.
Catastalmente è possibile variare la planimetria in atti inserendo esclusivamente il locale caldaia/lavanderia successivamente alla presentazione di regolare sanatoria edilizia.
Non è possibile a oggi variare urbanisticamente la destinazione d'uso del piano terra in quanto non vi sono le altezze utili interne per rendere il locale abitabile e in particolare avente destinazione cucina (altezza utile attuale ml 2,40).

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

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

STATO CONSERVATIVO

All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in sufficienti condizioni di conservazione sia strutturali che architettoniche, le quali non evidenziano problematiche o criticità, a eccezione di quello che riguarda l'impianto elettrico, idrico, termico e di scarico al piano terra, all'interno del locale adibito a cucina e più in particolare all'interno del ripostiglio realizzato per l'alloggiamento della caldaia e della lavatrice.
All'interno di esso l'impianto elettrico è stato realizzato per la maggior parte a vista, con fili scoperti e "ciabatte" dove, per altro, è collegata la caldaia e la lavatrice e posizionate in prossimità della condotta idrica e della tubazione del gas della caldaia, con conseguente gravi violazioni delle normativa vigenti in materia di sicurezza e di conformità degli impianti.
Al piano terra (ingresso-scala) è presente un quadro elettrico, che possiede un interruttore generale di luci e prese e un magnetotermico differenziale salvavita, ma risulta scollegato dal resto dell'impianto e non funzionante.
Nonostante la necessità di adeguamento, secondo normativa vigente, degli impianti, in particolare al piano terra e del quadro generale, per il resto dell'alloggio rispetta la normativa vigente all'epoca della costruzione/ristrutturazione del fabbricato (1994).
Oltre all'intervento suddetto, all'attualità l'immobile non necessita di urgenti interventi manutentivi, a eccezione esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione.
In definitiva, l'immobile è da considerarsi, all'attualità, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, cielo terra, non presenta parti comuni, a eccezione della stradina pubblica di accesso a Via Tacconi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio è stato edificato con struttura portante verticale in muratura e pietra, orizzontamenti in legno; copertura a falde inclinate, anch'essa con struttura in legno, rivestita da guina impermeabilizzante e manto di coppi.
Le strutture portanti sono in buono stato di conservazione.
L'abitazione al piano terra ha un'altezza utile interna pari al ml 2,40, ml 2,90 al piano primo e variabile al piano secondo da ml 2,80 (camera da letto principale) a ml 2,85 - ml 3,00 (cameretta).
Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio sia nelle finestre che nelle persiane, a eccezione della cameretta al piano secondo dove è in legno, gli infissi interne di porte si presentano in legno.
Le pareti esterne al piano terra risultano intonacate, mentre al piano primo e secondo si presentano in mattoni faccia-vista, internamente le pareti sono tinteggiate.
La pavimentazione in tutte le stanze e nelle scale di collegamento sono in piastrelle monocottura, come anche il rivestimento e pavimentazione del bagno.
Si fa notare che il bagno non ha aperture di finestre verso l'esterno, quindi "cieco", ma è presente e funzionante l'impianto di aspirazione.
Sono presenti e funzionanti tutti i principale impianti (elettrico, termico, idrico e di scarico) al piano primo e secondo, mentre al piano terra, come già descritto, sono presenti, ma necessitano d'importante adeguamento al fine di renderlo utilizzabile secondo normativa vigente.
Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente.

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta all'attualità occupato dagli stessi esecutati oltre al figlio maggiorenne:
- sig. **** Omissis **** nato a [redacted] (esecutato)
- sig.ra **** Omissis **** nata a [redacted] (esecutata)
- sig. **** Omissis **** nato a [redacted] (figlio degli esecutati)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/07/1994** al **08/07/1996**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PALONI	19/07/1994	47417	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO REGISTRO TOLENTINO (MC)	22/07/1994	846	
Dal **08/07/1996** al **20/10/2000**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAGLIARECCI	08/07/1996	5189	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO REGISTRO FABRIANO (AN)	12/07/1996	454	
Dal **20/10/2000** al **24/11/2004**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PAGLIARECCI	20/10/2000	25282	
		Trascrizione			

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac054491d

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE - ANCONA	24/10/2000	13108.1/2000	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **20/10/2000** al **24/11/2004**	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGLIARECCI	20/10/2000	25282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE - ANCONA	24/10/2000	13108.1/2000	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **24/11/2004**	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGLIARECCI	24/11/2004	49339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE - ANCONA	30/11/2004	16357.1/2004	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **24/11/2004**	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAGLIARECCI	24/11/2004	49339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PUBBLICITA' IMMOBILIARE -	30/11/2004	16357.1/2004	

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

		ANCONA			
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ANCONA il 24/10/2000
  Reg. gen. 19910 - Reg. part. 3909
  Importo: € 0,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ANCONA il 26/11/2004
  Reg. gen. 27102 - Reg. part. 6344
  Importo: € 170.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a ANCONA il 13/02/2009
  Reg. gen. 3175 - Reg. part. 626
  Importo: € 0,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ANCONA il 23/10/2024
  Reg. gen. 22750 - Reg. part. 3241
  Importo: € 170.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ANCONA il 04/07/1996
  Reg. gen. 10929 - Reg. part. 7288
  Formalità a carico dell'acquirente
- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ANCONA il 11/07/1996
  Reg. gen. 11368 - Reg. part. 7606
  Formalità a carico dell'acquirente
- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ANCONA il 24/10/2000
  Reg. gen. 19909 - Reg. part. 13108
  Formalità a carico dell'acquirente
- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ANCONA il 26/11/2004
  Reg. gen. 27101 - Reg. part. 16357
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ANCONA il 02/07/2010
  Reg. gen. 14233 - Reg. part. 8100
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ANCONA il 26/01/2026
  Reg. gen. 1306 - Reg. part. 942
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cerreto D'Esi (AN), ai sensi di legge, in relazione al D.M. 1444/68 ed alla L.R. 34/92 e successive modificazioni, individua zone urbanistiche e zone territoriali omogenee.
Il fabbricato oggetto di trattazione è individuato all'interno della zona territoriale omogenea A, la quale a sua volta è suddivisa in zone urbanistiche: A1 (Centro storico entro le mura castellane), A2 (Centro storico oltre le mura castellane) e A3 (Edifici isolati di interesse storico ambientale).
L'unità immobiliare ricade all'interno della zona urbanistica A1, descritta all'art. 25 delle N.T.A. vigenti e recita: "la zona classificata comprende l'insieme urbano racchiuso nell'antica cinta muraria ed è soggetta alla normativa del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)".
Le prescrizione e le note particolari nell'azzonamento A1 vigenti, come detto, sono quelle norme contenute nel relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico) approvato con Delibera C.C. n°86 del 31/10/1998 e rinnovato per ulteriori dieci anni con D.C.C. n.12 del 26.03.09. Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art.3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

La porzione di fabbricato cielo-terra di cui trattasi è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e che la stessa, successivamente, è stata oggetto di ristrutturazione a seguito del rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cerreto D'Esi (AN) della Concessione Edilizia n. 2817 del 11/06/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In base alla visione e al confronto dello stato dei luoghi con le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia n. 2817 del 11/06/1994, come in premessa descritto, al piano terra è stata ricavata una cucina e realizzato un vano ripostiglio in muratura, a differenza di quanto riportato nelle tavole progettuali e nella planimetria catastale in atti, le quali rappresentano e descrivono al piano terra un locale ripostiglio/cantina.
Inoltre sono stati anche modificati gli impianti, quello elettrico, termico, idrico e di scarico, per far si che all'interno del vano ripostiglio vi sia stata trasferita la caldaia a gas-metano e una lavatrice. Impianti comunque non normativamente regolari, posticci e pericolosi, con fili scoperti e presenza di numerose prolunghe esterne collegate a ciabatte poste immediatamente a ridosso dell'uscita delle condutture idriche.
Al piano primo, sempre da un confronto con le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia suddetta e la planimetria catastale, rispetto allo stato dei luoghi, risulta chiusa una porta di collegamento tra il vano cucina e il vano soggiorno, così denominati nella tavola progettuale.
Per regolarizzare urbanisticamente l'attuale situazione si necessita al piano terra rimuovere la sola cucina, ripristinando il ripostiglio/cantina, così come da destinazione d'uso autorizzata e riportata anche nella planimetria catastale, in quanto l'altezza attuale (h. ml 2,40) non permette di sanare tale variazione d'uso.
Il vano ripostiglio realizzato in muratura, sempre al piano terra e la chiusura della porta di collegamento al piano primo, può trovare soluzione presentando presso l'ufficio tecnico (S.U.E.) del Comune di Cerreto D'Esi giusta pratica di Sanatoria edilizia con C.I.L.A., in quanto trattasi esclusivamente di modifiche interne di straordinaria manutenzione e d'interesse non strutturale.
I costi stimati per la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria; per la rimozione della cucina e lo spostamento della stessa al piano primo, come da concessione edilizia e come correttamente riportato nella planimetria catastale; adeguamento degli impianti al piano terra; sono essere i seguenti:
- C.I.L.A. in Sanatoria:
  - sanzione amministrativa € 1.000,00;
  - spese tecniche e costi accessori € 1.500,00.
- Opere necessarie all'adeguamento dell'unità immobiliare in conformità allo stato e agli atti autorizzativi:
  - rimozione della cucina al piano terra € 500,00
  - adeguamento degli impianti consistenza nella messa a norma dell'impianto elettrico e termico al piano terra, realizzazione impianto idrico e di scarico al piano primo per riportare la cucina nella zona autorizzata € 3.500,00;
  - nuova caldaia a gas-metano € 2.500,00.

Infine per regolarizzare lo stato dei luoghi sia urbanisticamente, che catastalmente, si stima una spesa di € 9.000,00.

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac054491d

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile 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'Esi (AN) - VIA TACCONI 6
  Immobile cielo-terra sito all'interno del centro storico del Comune di Cerreto D'Esi (AN) avente destinazione abitativa al piano primo e secondo, ripostiglio/cantina al piano terra; collegati tra loro da una scala interna. All'immobile si accede direttamente dallo stretto vicolo di Via Tacconi. Prettamente la zona dove ricade il fabbricato è residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile comunque usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private, quali scuole, banche, municipio, stazione ferroviaria, locali commerciali, ecc. Immediatamente all'esterno del fabbricato pignorato non sono presenti parcheggi privati, ma a poche decine di metri sono presenti un numero discreto di parcheggi pubblici, dai quali è facile poi accedere nelle vicinanze del vicolo di Via Tacconi, raggiungendo agevolmente il fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato F. 10 - Part. 220 - sub. 1 - Fg. 10, Part. 220, Sub. 1, Categoria A5, Graffato F. 10 - Part. 218 - sub. 2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 36.000,00
  Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sull'andamento attuale del mercato (domanda e offerta) confrontando immobili simili siti nella stessa zona e recentemente oggetto di compravendita. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta analisi e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicato sia dal valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac054491d

altresì di eventuali adeguamenti al valore di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di
stima.
Visto inoltre lo stato di fatto rispetto agli atti edilizi depositati presso il Comune di Cerreto D'Esi (AN) e all'attuale
planimetria catastale in atti, si rende necessario determinare ulteriori spese gravanti sul valore di mercato del bene esecutato per la sua regolarizzazione e adeguamento, in quanto non conforme allo stato di diritto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esi (AN) - VIA TACCONI 6	72,00 mq	500,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2.500,00	€
Altro	2.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 27.000,00**

Nella determinazione del presso finale di vendita, dal prezzo commerciale dell'unità immobiliare in trattazione, sono state detratte tutte le spese e gli oneri necessari alla sua regolarizzazione urbanistica, catastale e dello stato dei luoghi (adeguamento impianti, rimozione cucina al piano terra e sua realizzazione al piano primo).

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

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac054491d

eventuali chiarimenti.

Fabriano, li 20/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Astolfi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 13/02/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - stato attuale (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - stato di progetto (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Tecnica allegata alla Concessione Edilizia (Aggiornamento al 08/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 13/05/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 25/03/2026)

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - VIA TACCONI 6
  Immobile cielo-terra sito all'interno del centro storico del Comune di Cerreto D'Esi (AN) avente destinazione abitativa al piano primo e secondo, ripostiglio/cantina al piano terra; collegati tra loro da una scala interna. All'immobile si accede direttamente dallo stretto vicolo di Via Tacconi. Prettamente la zona dove ricade il fabbricato è residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile comunque usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private, quali scuole, banche, municipio, stazione ferroviaria, locali commerciali, ecc. Immediatamente all'esterno del fabbricato pignorato non sono presenti parcheggi privati, ma a poche decine di metri sono presenti un numero discreto di parcheggi pubblici, dai quali è facile poi accedere nelle vicinanze del vicolo di Via Tacconi, raggiungendo agevolmente il fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato F. 10 - Part. 220 - sub. 1 - Fg. 10, Part. 220, Sub. 1, Categoria A5, Graffato F. 10 - Part. 218 - sub. 2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cerreto D'Esi (AN), ai sensi di legge, in relazione al D.M. 1444/68 ed alla L.R. 34/92 e successive modificazioni, individua zone urbanistiche e zone territoriali omogenee. Il fabbricato oggetto di trattazione è individuato all'interno della zona territoriale omogenea A, la quale a sua volta è suddivisa in zone urbanistiche: A1 (Centro storico entro le mura castellane), A2 (Centro storico oltre le mura castellane) e A3 (Edifici isolati di interesse storico ambientale). L'unità immobiliare ricade all'interno della zona urbanistica A1, descritta all'art. 25 delle N.T.A. vigenti e recita: "la zona classificata comprende l'insieme urbano racchiuso nell'antica cinta muraria ed è soggetta alla normativa del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)". Le prescrizione e le note particolari nell'azzonamento A1 vigenti, come detto, sono quelle norme contenute nel relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico) approvato con Delibera C.C. n°86 del 31/10/1998 e rinnovato per ulteriori dieci anni con D.C.C. n.12 del 26.03.09. Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art.3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Prezzo base d'asta: **€ 27.000,00**

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - VIA TACCONI 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 218, Sub. 2, Categoria A5, Graffato F. 10 - Part. 220 - sub. 1 - Fg. 10, Part. 220, Sub. 1, Categoria A5, Graffato F. 10 - Part. 218 - sub. 2	**Superficie**	72,00 mq
Stato conservativo:	All'attualità il bene oggetto di trattazione, avente destinazione d'uso abitativa si trova in sufficienti condizioni di conservazione sia strutturali che architettoniche, le quali non evidenziano problematiche o criticità, a eccezione di quello che riguarda l'impianto elettrico, idrico, termico e di scarico al piano terra, all'interno del locale adibito a cucina e più in particolare all'interno del ripostiglio realizzato per l'alloggiamento della caldaia e della lavatrice. All'interno di esso l'impianto elettrico è stato realizzato per la maggior parte a vista, con fili scoperti e "ciabatte" dove, per altro, è collegata la caldaia e la lavatrice e posizionate in prossimità della condotta idrica e della tubazione del gas della caldaia, con conseguente gravi violazioni delle normativa vigenti in materia di sicurezza e di conformità degli impianti. Al piano terra (ingresso-scala) è presente un quadro elettrico, che possiede un interruttore generale di luci e prese e un magnetotermico differenziale salvavita, ma risulta scollegato dal resto dell'impianto e non funzionante. Nonostante la necessità di adeguamento, secondo normativa vigente, degli impianti, in particolare al piano terra e del quadro generale, per il resto dell'alloggio rispetta la normativa vigente all'epoca della costruzione/ristrutturazione del fabbricato (1994). Oltre all'intervento suddetto, all'attualità l'immobile non necessita di urgenti interventi manutentivi, a eccezione esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione. In definitiva, l'immobile è da considerarsi, all'attualità, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Immobile cielo-terra sito all'interno del centro storico del Comune di Cerreto D'Esi (AN) avente destinazione abitativa al piano primo e secondo, ripostiglio/cantina al piano terra; collegati tra loro da una scala interna. All'immobile si accede direttamente dallo stretto vicolo di Via Tacconi. Prettamente la zona dove ricade il fabbricato è residenziale e nelle immediate vicinanze è possibile comunque usufruire delle principali infrastrutture pubbliche e private, quali scuole, banche, municipio, stazione ferroviaria, locali commerciali, ecc. Immediatamente all'esterno del fabbricato pignorato non sono presenti parcheggi privati, ma a poche decine di metri sono presenti un numero discreto di parcheggi pubblici, dai quali è facile poi accedere nelle vicinanze del vicolo di Via Tacconi, raggiungendo agevolmente il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta all'attualità occupato dagli stessi esecutati oltre al figlio maggiorenne: - sig. **** Omissis **** nato a [redacted] (esecutato) - sig.ra **** Omissis **** nata [redacted] (esecutata) - sig. **** Omissis **** nato [redacted] (figlio degli esecutati)		

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ANCONA il 26/11/2004
  Reg. gen. 27102 - Reg. part. 6344
  Importo: € 170.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a ANCONA il 13/02/2009
  Reg. gen. 3175 - Reg. part. 626
  Importo: € 0,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ANCONA il 23/10/2024
  Reg. gen. 22750 - Reg. part. 3241
  Importo: € 170.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ANCONA il 02/07/2010
  Reg. gen. 14233 - Reg. part. 8100
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ANCONA il 26/01/2026
  Reg. gen. 1306 - Reg. part. 942
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: ASTOLFI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1854d6dac0544491d