

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vinciarelli Gian Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 278/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21



Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 278/2023 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via G. Mazzini n. 23.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23.....	33



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Vinciarelli Gian Maria, con studio in Via Serraloggia, 18/20 - 60044 - Fabriano (AN), email vinaud@libero.it, PEC gianmaria.vinciarelli@geopec.it, Tel. 0732 22978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 G. Mazzini n. 23 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.324499 | Longitudine: 12.98997)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.324499 | Longitudine: 12.98997)



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via G. Mazzini n. 23

## DESCRIZIONE

---

l'immobile oggetto di stima, è un appartamento ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esi in via G. Mazzini n. 23

L'appartamento è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni '80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione al piano secondo ed è accessibile da androne e una scala comune in cemento armato, pavimentata in marmo con ringhiera in legno. L'appartamento è intonacato, tinteggiato e ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione di una camera che è in parquet, in parte distazzato (vedi foto 16). Le finestre sono in legno con vetro singolo e serrande avvolgibili in pvc.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è completo di sanitari. L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico sottotraccia, di scarico e di riscaldamento (con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia murale interna a gas). L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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 1/2)
- \*\*\*\* 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

La palazzina confina a nord con la strada di via Volgore, ad ovest con un edificio residenziale e un'ampia corte esclusiva (mapp. 380), a sud con una palazzina residenziale (mapp. 415), e per concludere ad est con la corte comune a servizio della palazzina oggetto di stima (mapp. 492).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,25 mq	112,45 mq	1	112,45 mq	2,76 m	secondo
balconi	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	2,80 m	secondo
cantina	11,58 mq	13,50 mq	0,3	4,05 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, a causa della sua conformazione, della richiesta di mercato e della posizione del livello di piano, non è comodamente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1980 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 387,34 Piano S1-2
Dal 02/05/2007 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 4 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 387,34 Piano S1-2
--	--	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	491	4		A2	2	6 vani	115 mq	387,34 €	S1-2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'abitazione e la cantina presentano lievi difformità rispetto alla planimetria agli atti in catasto. Nello specifico, la planimetria dell'abitazione è difforme per quanto riguarda la posizione di alcuni tramezzi e delle finestre, mentre in quella della cantina non è rappresentata una bocca di lupo.

Per tali difformità deve essere inoltrata una variazione catastale all'agenzia del territorio di Ancona, procedere alla redazione di due planimetrie catastali e all'autonomo censimento della cantina con costi di oneri tecnici e spese varie per un importo di € 700,00.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento con la cantina si presentano in discreto stato di conservazione ad eccezione di una stanza, la camera da letto con il parquet in parte dissestato.

## PARTI COMUNI

Le parti comune a servizio dell'immobile sono la corte intorno all'edificio ed il vano scala del civico 23.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di un edificio con struttura portante in cemento armato, solai di piano in latero-cemento, tamponature in muratura, tetto a padiglione con manto in tegole. Esternamente l'edificio è intonacato a civile e tinteggiato.

L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato: al piano terra i garage e magazzini, ai piani



superiori le abitazioni, e nell'interrato le cantine a servizio degli appartamenti.

L'immobile è privo di ascensore e per accedere ai vari livelli è presente un androne e vano comune con scala in cemento armato.

L'edificio nel complesso si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. MASSIMO PAGLIARECCI	03/05/2007	61058	10621
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	07/05/2007	12363	7058
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FABRIANO	02/05/2007	544	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12364 - Reg. part. 2961  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.000,00  
Percentuale interessi: 5,99 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO PAGLIARECCI  
Data: 02/05/2007  
N° repertorio: 61059  
N° raccolta: 10622

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 23/11/2023  
Reg. gen. 27388 - Reg. part. 19438  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, consiste nella cancellazione della nota di verbale di pignoramento e, contestualmente, nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: €294,00 x 2 = € 588,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Art. 20 Classe B2 – Edifici esistenti tra il 1892-95 e il 1945 o comunque edifici oggetto di interventi che hanno mutato radicalmente le caratteristiche originarie

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90;
- f) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale e turistico ricettivo
- g) demolizione e ricostruzione;

20.1 – Demolizioni: è consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione, esclusivamente alle condizioni (vincolanti) espresse dalla Commissione Edilizia in fase di rilascio del Permesso di Costruire, e solo in caso di fatiscenza e pericolo che pertanto sia asseverata l'impossibilità di recupero, e su presentazione di elaborato con l'evidenziazione delle strutture da demolire.

Nei casi di demolizione e ricostruzione totale, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti



prescrizioni:

- dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio originario, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore all'altezza pre-esistente e qualora non esattamente riscontrabile l'altezza massima non potrà superare i ml. 4.50;
- la copertura in generale sarà a falde con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in tegole tipo coppo;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto alle condizioni preesistenti, purchè congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa e con la tipologia tradizionale dei manufatti agricoli;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura in laterizio a faccia vista;
- è fatto divieto di costruire abbaini e corpi aggettanti;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno, con l'esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica.
- Il sedime del fabbricato potrà essere modificato solo in casi particolari ed eccezionali dove ne sia accertata e asseverata la necessità da un tecnico competente, in tal caso si applicano le distanze dai confini previste dalla LR 13/90 e dalla normativa vigente in materia.

20.2 – Fronti: i fronti possono essere modificati mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti. Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori.

E' consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate, la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte. Gli architravi e le piattabande devono essere mantenuti e restaurati.

Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno, naturale e/o tinto.

La presenza di muratura faccia a vista di pregio va mantenuta e recuperata con interventi di cucì scuci.

COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione

NTA NOVEMBRE 2010 pagina 27 di 86

La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre-esistente. Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino con colori pastello e/o delle terre ad esclusione del bianco.

20.3 – Materiali ed elementi decorativi: tutti i materiali che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti, dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello originale con esclusione di alluminio e plastica.

Per gli ampliamenti, i materiali e le finiture esterne saranno i medesimi dell'edificio principale.

Ogni elemento o particolare architettonico interno od esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, nicchie, stemmi, numeri civici, lapidi, piattabande, bugnati, ecc. deve essere mantenuto e conservato.

La struttura portante dei solai e della copertura, originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali.

I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa.

Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale.

Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.

20.4 – E' inoltre ammessa la realizzazione di porticati in muratura in adiacenza dell'edificio principale o



dell'annesso agricolo per una volumetria massima pari al 20% della volumetria complessiva esistente degli stessi e comunque inferiore a 140 mc, ad una distanza minima dai confini di 5 mt. La tipologia di detta pertinenza dovrà essere consona al contesto in cui andrà ad inserirsi sia come forme, che come materiali.

20.5 – Ampliamenti: è consentito, nei limiti e alle condizioni della L.R. 13/90, un aumento di volume pari al 20% del volume del fabbricato principale e degli annessi; o ampliamento pari al 20% della SUL, entro i limiti della massima densità fondiaria di mc. 0,03/mq della superficie abitativa, compresi gli annessi esistenti alla data di approvazione della presente Variante al Piano regolatore Generale.

20.6 – Non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi e logge, ma solamente il mantenimento dell'esistente. Nella falda del tetto possono essere consentiti i terrazzi a tasca che dovranno essere di piccole dimensioni e comunque ben inseriti nel progetto architettonico da valutarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

20.7 - È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 17, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso, la realizzazione di eventuali rampe carrabili di accesso deve essere consona al contesto e realizzata seguendo il più possibile l'andamento naturale del terreno.

20.8 – E' consentita una deroga del rapporto illuminotecnico (attualmente pari ad 1/8) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie del pavimento.

20.9 – Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.

20.10 – Per le case coloniche e gli annessi agricoli, con altezze attuali interne superiori a quelle previste per l'abitabilità è consentita sia la traslazione dei solai sia la realizzazione di nuovi solai anche con incremento della Sua, a parità di volumetria esistente, con il mantenimento della sagoma originale.

20.11 – Annessi. Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione

NTA NOVEMBRE 2010 pagina 28 di 86

Gli annessi presenti, che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti, con l'accorpamento della volumetria anche con quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale.

Tale volumetria potrà essere realizzata sia in continuità dell'edificio principale con un'altezza che non potrà superare quella dell'edificio principale e con cambio di destinazione d'uso, sia in forma separata alla distanza minima di 10 m, con un'altezza massima che non potrà essere superiore a m.

4,50 e non potrà avere uso residenziale se non di pertinenza e a servizio dell'edificio principale dal quale non può essere frazionato.

Gli annessi singoli privi di caratteristiche architettoniche di pregio non relazionati ad alcun edificio principale possono essere accorpati a parità di volumetria, l'altezza massima del nuovo organismo edilizio non potrà essere maggiore di m. 4,50 e non potrà comunque superare la superficie coperta complessiva di mq 100,00, ne è consentito il cambio d'uso dopo 10 anni dall'avvenuta ristrutturazione e/o accorpamento, ampliamento.

Qualora l'annesso singolo esistente presentasse delle caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologico storico-tradizionali di pregio e l'intervento progettuale richiesto è il restauro e risanamento conservativo con miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito del D. Legislativo n.192/2005 ne è consentito il cambio d'uso in residenziale fino ad un massimo di 100 mq di superficie coperta (nei limiti della Vol. esistente) con esclusione dei porticati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 1022 del 18/05/1977;



- agibilità del 18/06/1980 (pratica n. 1022/1055/A).

Lo scrivente ha prodotto un elaborato grafico denominato "tavola sovrapposizioni" nell'allegato "D" dove si rileva che l'abitazione e la cantina presentano le sottoelencate difformità e/o imprecisioni grafiche:

- diversa distribuzione interna abitazione;
- posizione e dimensione delle finestre esterne dell'abitazione;
- bocca di lupo nella cantina.

Le imprecisioni grafiche o difformità sopra elencate erano già presenti all'epoca della costruzione dell'edificio in fase di rilascio del certificato di agibilità del 1980. Infatti è evidente che il fabbricato presenta le medesime caratteristiche costruttive dell'epoca e quindi mai stato oggetto di modifica delle aperture.

Lo scrivente precisa inoltre che la planimetria catastale del 1980 rappresenta correttamente la distribuzione interna dell'abitazione e le dimensioni degli infissi.

Per tali motivi ai sensi dell'art. 9bis della L.R. 17/2015 le due unità sono conformi.

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

- Lo scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica che risulta in classe "F".

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 374,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 496,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.043,00

L'appartamento ha come quota millesimale ripartita nelle seguenti tabelle:

- tabella A, corte condominiale palazzina civico 21 e 23 pari a 79,75/1000;
- tabella B, scala condominiale palazzina civico 23 pari a 176,77/100.

Si precisa che la tabella A è insieme al garage della presente stima, lotto2.

Le spese non ancora versate dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono pari ad € 1.539,435 di cui € 1.043,10 per spese straordinarie già deliberate.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è un garage ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esi in via G. Mazzini n. 23.

L'autorimessa è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni 80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio.

Il garage è accessibile tramite una porta basculante in ferro, internamente è intonacato a cemento con pavimentazione in piastrelle di ceramica, ed è dotato di impianto elettrico e idrico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## 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 1/2)
- \*\*\*\* 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

La palazzina confina a nord con la strada di via Volgore, ad ovest con un edificio residenziale e un'ampia corte esclusiva (mapp. 380), a sud con una palazzina residenziale (mapp. 415), e per concludere ad est con la corte comune a servizio della palazzina oggetto di stima (mapp. 492).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,45 mq	17,45 mq	1	17,45 mq	2,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, a causa della sua metratura, non è comodamente divisibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1980 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,37 Piano TERRA
Dal 02/05/2007 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,37 Piano terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				<b>Cens.</b>				<b>catastale</b>			
	9	491	3		C6	3	15	18 mq	19,37 €	TERRA	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Il garage è in discreto stato di conservazione ad eccezione della pavimentazione, in piastrelle, in parte deteriorata.

### **PARTI COMUNI**

Il garage è servito dalla corte antistante comune.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il garage è parte di un edificio con struttura portante in cemento armato, solai di piano in latero-cemento, tamponature in muratura, tetto a padiglione con manto in tegole. Esternamente l'edificio è intonacato a civile e tinteggiato.

L'edificio si sviluppa per quattro piani fuori terra ed uno interrato: piano terra i garage e i magazzini, ai piani superiori le abitazioni, e al piano interrato le cantine a servizio degli appartamenti.

L'immobile è privo di ascensore e per accedere ai vari livelli è presente un androne e un vano comune con scala in cemento armato.

L'edificio nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal <b>02/05/2007</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. MASSIMO PAGLIARECCI	02/05/2007	61058	102621
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	07/05/2007	12363	7058
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		FABRIANO	02/05/2007	544	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12364 - Reg. part. 2961  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.000,00  
Percentuale interessi: 5,99 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO PAGLIARECCI  
Data: 02/05/2007  
N° repertorio: 61059  
N° raccolta: 10622

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 23/11/2023  
Reg. gen. 27388 - Reg. part. 19438  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, consiste nella cancellazione della nota di verbale di pignoramento e, contestualmente, nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: €294,00 x 2 = € 588,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Art. 20 Classe B2 – Edifici esistenti tra il 1892-95 e il 1945 o comunque edifici oggetto di interventi che hanno mutato radicalmente le caratteristiche originarie

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90;
- f) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale e turistico ricettivo
- g) demolizione e ricostruzione;

20.1 – Demolizioni: è consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione, esclusivamente alle condizioni (vincolanti) espresse dalla Commissione Edilizia in fase di rilascio del Permesso di Costruire, e solo in caso di fatiscenza e pericolo che pertanto sia asseverata l'impossibilità di recupero, e su presentazione di elaborato con l'evidenziazione delle strutture da demolire.

Nei casi di demolizione e ricostruzione totale, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio originario, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore all'altezza pre-esistente e qualora non esattamente riscontrabile l'altezza massima non potrà superare i ml. 4.50;
- la copertura in generale sarà a falde con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in tegole tipo coppo;
- i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto alle condizioni preesistenti, purchè congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa e con la tipologia tradizionale dei manufatti agricoli;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura in laterizio a faccia vista;
- è fatto divieto di costruire abbaini e corpi aggettanti;
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno, con l'esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica.
- Il sedime del fabbricato potrà essere modificato solo in casi particolari ed eccezionali dove ne sia accertata e asseverata la necessità da un tecnico competente, in tal caso si applicano le distanze dai confini previste dalla LR 13/90 e dalla normativa vigente in materia.



20.2 – Fronti: i fronti possono essere modificati mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti. Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori.

E' consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate, la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte. Gli architravi e le piattabande devono essere mantenuti e restaurati.

Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno, naturale e/o tinto.

La presenza di muratura faccia a vista di pregio va mantenuta e recuperata con interventi di cucì scuci.

COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione

NTA NOVEMBRE 2010 pagina 27 di 86

La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre-esistente.

Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino con colori pastello e/o delle terre ad esclusione del bianco.

20.3 – Materiali ed elementi decorativi: tutti i materiali che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti, dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello originale con esclusione di alluminio e plastica.

Per gli ampliamenti, i materiali e le finiture esterne saranno i medesimi dell'edificio principale.

Ogni elemento o particolare architettonico interno od esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, nicchie, stemmi, numeri civici, lapidi, piattabande, bugnati, ecc. deve essere mantenuto e conservato.

La struttura portante dei solai e della copertura, originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali.

I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa.

Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale.

Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.

20.4 – E' inoltre ammessa la realizzazione di porticati in muratura in adiacenza dell'edificio principale o dell'annesso agricolo per una volumetria massima pari al 20% della volumetria complessiva esistente degli stessi e comunque inferiore a 140 mc, ad una distanza minima dai confini di 5 mt. La tipologia di detta pertinenza dovrà essere consona al contesto in cui andrà ad inserirsi sia come forme, che come materiali.

20.5 – Ampliamenti: è consentito, nei limiti e alle condizioni della L.R. 13/90, un aumento di volume pari al 20% del volume del fabbricato principale e degli annessi; o ampliamento pari al 20% della SUL, entro i limiti della massima densità fondiaria di mc. 0,03/mq della superficie abitativa, compresi gli annessi esistenti alla data di approvazione della presente Variante al Piano regolatore Generale.

20.6 – Non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi e logge, ma solamente il mantenimento dell'esistente. Nella falda del tetto possono essere consentiti i terrazzi a tasca che dovranno essere di piccole dimensioni e comunque ben inseriti nel progetto architettonico da valutarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

20.7 - È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 17, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso, la realizzazione di eventuali rampe carrabili di accesso deve essere consona al contesto e realizzata seguendo il più possibile l'andamento naturale del terreno.

20.8 – E' consentita una deroga del rapporto illuminotecnico (attualmente pari ad 1/8) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie del pavimento.

20.9 – Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.

20.10 – Per le case coloniche e gli annessi agricoli, con altezze attuali interne superiori a quelle previste per l'abitabilità è consentita sia la traslazione dei solai sia la realizzazione di nuovi solai anche con incremento della



Sua, a parità di volumetria esistente, con il mantenimento della sagoma originale.

20.11 – Annessi. Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione

NTA NOVEMBRE 2010 pagina 28 di 86

Gli annessi presenti, che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti, con l'accorpamento della volumetria anche con quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale.

Tale volumetria potrà essere realizzata sia in continuità dell'edificio principale con un'altezza che non potrà superare quella dell'edificio principale e con cambio di destinazione d'uso, sia in forma separata alla distanza minima di 10 m, con un'altezza massima che non potrà essere superiore a m.

4,50 e non potrà avere uso residenziale se non di pertinenza e a servizio dell'edificio principale dal quale non può essere frazionato.

Gli annessi singoli privi di caratteristiche architettoniche di pregio non relazionati ad alcun edificio principale possono essere accorpati a parità di volumetria, l'altezza massima del nuovo organismo edilizio non potrà essere maggiore di m. 4,50 e non potrà comunque superare la superficie coperta complessiva di mq 100,00, ne è consentito il cambio d'uso dopo 10 anni dall'avvenuta ristrutturazione e/o accorpamento, ampliamento.

Qualora l'annesso singolo esistente presentasse delle caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologico storico-tradizionali di pregio e l'intervento progettuale richiesto è il restauro e risanamento conservativo con miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito del D. Legislativo n.192/2005 ne è consentito il cambio d'uso in residenziale fino ad un massimo di 100 mq di superficie coperta (nei limiti della Vol. esistente) con esclusione dei porticati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 1022 del 18/05/1977;
- agibilità del 18/06/1980 (pratica n. 1022/1055/A).

Il garage è conforme alle autorizzazioni edilizie.

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

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

Il garage è conforme alle autorizzazioni edilizie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il garage insieme all'appartamento ha come quota millesimale così ripartita:  
- tabella A, corte condominiale palazzina civico 21 e 23 pari a 79,75/1000;



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via G. Mazzini n. 23  
l'immobile oggetto di stima, è un appartamento ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23 L'appartamento è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni '80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione al piano secondo ed è accessibile da androne e una scala comune in cemento armato, pavimentata in marmo con ringhiera in legno. L'appartamento è intonacato, tinteggiato e ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione di una camera che è in parquet, in parte distazzato (vedi foto 16). Le finestre sono in legno con vetro singolo e serrande avvolgibili in pvc. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è completo di sanitari. L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico sottotraccia, di scarico e di riscaldamento (con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia murale interna a gas). L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

Il probabile valore di mercato dei fabbricati viene determinato mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona attribuendo il valore di 620 €/mq per cui 620,00x119,20 mq = € 73.904,00.

Lo scrivente ha proceduto anche alla valutazione dell'immobile con il metodo della capitalizzazione del reddito. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

Considerando la durata della vita utile di un immobile, che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l'attualizzazione del reddito assume la forma:

$$V=R/i$$

Dove:

-V =valore del bene da stimare

-R =reddito costante

-i =saggio di capitalizzazione

per cui con un canone di affitto pari a € 390,00 al mese x 12 mesi = € 4.680,00.

All'importo di € 4.680,00 vengono decurtate le spese pari al 20% , quindi 4.680,00-20%= 3.744,00.

$V= 3.744,00/5\%= € 74.880,00.$

### CONCLUSIONI

Dei due valori ottenuti applicando le diverse metodologie di stima si esegue la media aritmetica dei valori:

$(73.904,00+74.880,00) / 2 = 74.392,00 €$  che si arrotonda ad € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esì (AN) - via G. Mazzini n. 23	119,20 mq	620,81 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23

L'immobile oggetto di stima è un garage ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23. L'autorimessa è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni 80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Il garage è accessibile tramite una porta basculante in ferro, internamente è intonacato a cemento con pavimentazione in piastrelle di ceramica, ed è dotato di impianto elettrico e idrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Il probabile valore di mercato dei fabbricati viene determinato mediante procedimento comparativo con immobili simili della zona. A tale immobile viene attribuito il prezzo al mq di € 400,00 che moltiplicato per la sup. 17,45 , da il valore di € 6.980,00, che viene arrotondato ad € 7.000,00 (euro settemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Cerreto d'Esì (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23	17,45 mq	401,15 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 7.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Fabriano, li 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vinciarelli Gian Maria



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via G. Mazzini n. 23

l'immobile oggetto di stima, è un appartamento ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23 L'appartamento è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni '80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione al piano secondo ed è accessibile da androne e una scala comune in cemento armato, pavimentata in marmo con ringhiera in legno. L'appartamento è intonacato, tinteggiato e ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione di una camera che è in parquet, in parte distazzato (vedi foto 16). Le finestre sono in legno con vetro singolo e serrande avvolgibili in pvc. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è completo di sanitari. L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico sottotraccia, di scarico e di riscaldamento (con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia murale interna a gas). L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 20 Classe B2 - Edifici esistenti tra il 1892-95 e il 1945 o comunque edifici oggetto di interventi che hanno mutato radicalmente le caratteristiche originarie Interventi ammessi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90; f) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale e turistico ricettivo g) demolizione e ricostruzione; 20.1 - Demolizioni: è consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione, esclusivamente alle condizioni (vincolanti) espresse dalla Commissione Edilizia in fase di rilascio del Permesso di Costruire, e solo in caso di fatiscenza e pericolo che pertanto sia asseverata l'impossibilità di recupero, e su presentazione di elaborato con l'evidenziazione delle strutture da demolire. Nei casi di demolizione e ricostruzione totale, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio originario, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore all'altezza pre-esistente e qualora non esattamente riscontrabile l'altezza massima non potrà superare i ml. 4.50; - la copertura in generale sarà a falde con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in tegole tipo coppo; - i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto alle condizioni preesistenti, purchè congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa e con la tipologia tradizionale dei manufatti agricoli; - le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura in laterizio a faccia vista; - è fatto divieto di costruire abbaini e corpi aggettanti; - gli infissi dovranno essere realizzati in legno, con l'esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica. - Il sedime del fabbricato potrà essere modificato solo in casi particolari ed eccezionali dove ne sia accertata e asseverata la necessità da un tecnico competente, in tal caso si applicano le distanze dai confini previste dalla LR 13/90 e dalla normativa vigente in materia. 20.2 - Fronti: i fronti possono essere modificati mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti. Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori. E' consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate, la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte. Gli architravi e le piattabande devono essere mantenuti e restaurati. Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno, naturale e/o tinto. La presenza di muratura faccia a vista di pregio va



mantenuta e recuperata con interventi di cucì scuci. COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione NTA NOVEMBRE 2010 pagina 27 di 86 La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre-esistente. Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino con colori pastello e/o delle terre ad esclusione del bianco.

20.3 – Materiali ed elementi decorativi: tutti i materiali che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti, dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello originale con esclusione di alluminio e plastica. Per gli ampliamenti, i materiali e le finiture esterne saranno i medesimi dell'edificio principale. Ogni elemento o particolare architettonico interno od esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, nicchie, stemmi, numeri civici, lapidi, piattabande, bugnati, ecc. deve essere mantenuto e conservato. La struttura portante dei solai e della copertura, originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali. I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa. Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale. Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.

20.4 – E' inoltre ammessa la realizzazione di porticati in muratura in adiacenza dell'edificio principale o dell'annesso agricolo per una volumetria massima pari al 20% della volumetria complessiva esistente degli stessi e comunque inferiore a 140 mc, ad una distanza minima dai confini di 5 mt. La tipologia di detta pertinenza dovrà essere consona al contesto in cui andrà ad inserirsi sia come forme, che come materiali.

20.5 – Ampliamenti: è consentito, nei limiti e alle condizioni della L.R. 13/90, un aumento di volume pari al 20% del volume del fabbricato principale e degli annessi; o ampliamento pari al 20% della SUL, entro i limiti della massima densità fondiaria di mc. 0,03/mq della superficie abitativa, compresi gli annessi esistenti alla data di approvazione della presente Variante al Piano regolatore Generale.

20.6 – Non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi e logge, ma solamente il mantenimento dell'esistente. Nella falda del tetto possono essere consentiti i terrazzi a tasca che dovranno essere di piccole dimensioni e comunque ben inseriti nel progetto architettonico da valutarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

20.7 - È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 17, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso, la realizzazione di eventuali rampe carrabili di accesso deve essere consona al contesto e realizzata seguendo il più possibile l'andamento naturale del terreno.

20.8 – E' consentita una deroga del rapporto illuminotecnico (attualmente pari ad 1/8) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie del pavimento.

20.9 – Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.

20.10 – Per le case coloniche e gli annessi agricoli, con altezze attuali interne superiori a quelle previste per l'abitabilità è consentita sia la traslazione dei solai sia la realizzazione di nuovi solai anche con incremento della Sua, a parità di volumetria esistente, con il mantenimento della sagoma originale.

20.11 – Annessi. Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione NTA NOVEMBRE 2010 pagina 28 di 86

Gli annessi presenti, che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti, con l'accorpamento della volumetria anche con quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale. Tale volumetria potrà essere realizzata sia in continuità dell'edificio principale con un'altezza che non potrà superare quella dell'edificio principale e con cambio di destinazione d'uso, sia in forma separata alla distanza minima di 10 m, con un'altezza massima che non potrà essere superiore a m. 4,50 e non potrà avere uso residenziale se non di pertinenza e a servizio dell'edificio principale dal quale non può essere frazionato. Gli annessi singoli privi di caratteristiche architettoniche di pregio non relazionati ad alcun edificio principale possono essere accorpati a parità di volumetria, l'altezza massima del nuovo organismo edilizio non potrà essere maggiore di m. 4,50 e non potrà comunque superare la superficie coperta complessiva di mq 100,00, ne è consentito il cambio d'uso dopo 10 anni



dall'avvenuta ristrutturazione e/o accorpamento, ampliamento. Qualora l'annesso singolo esistente presentasse delle caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologico storico-tradizionali di pregio e l'intervento progettuale richiesto è il restauro e risanamento conservativo con miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito del D. Legislativo n.192/2005 ne è consentito il cambio d'uso in residenziale fino ad un massimo di 100 mq di superficie coperta (nei limiti della Vol. esistente) con esclusione dei porticati.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23

L'immobile oggetto di stima è un garage ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23. L'autorimessa è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni 80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Il garage è accessibile tramite una porta basculante in ferro, internamente è intonacato a cemento con pavimentazione in piastrelle di ceramica, ed è dotato di impianto elettrico e idrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 20 Classe B2 – Edifici esistenti tra il 1892-95 e il 1945 o comunque edifici oggetto di interventi che hanno mutato radicalmente le caratteristiche originarie Interventi ammessi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90; f) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale e turistico ricettivo g) demolizione e ricostruzione; 20.1 – Demolizioni: è consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione, esclusivamente alle condizioni (vincolanti) espresse dalla Commissione Edilizia in fase di rilascio del Permesso di Costruire, e solo in caso di fatiscenza e pericolo che pertanto sia asseverata l'impossibilità di recupero, e su presentazione di elaborato con l'evidenziazione delle strutture da demolire. Nei casi di demolizione e ricostruzione totale, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - dovranno essere riproposte le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio originario, con la possibilità di variare le altezze interne per adeguarsi alle disposizioni igienico sanitarie vigenti relative all'uso previsto, comunque con un'altezza massima dei fronti non superiore all'altezza pre-esistente e qualora non esattamente riscontrabile l'altezza massima non potrà superare i ml. 4.50; - la copertura in generale sarà a falde con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in tegole tipo coppo; - i prospetti dovranno assumere una partitura organica con la possibilità di inserire nuove aperture, rispetto alle condizioni preesistenti, purchè congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura stessa e con la tipologia tradizionale dei manufatti agricoli; - le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura in laterizio a faccia vista; - è fatto divieto di costruire abbaini e corpi aggettanti; - gli infissi dovranno essere realizzati in legno, con l'esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica. - Il sedime del fabbricato potrà essere modificato solo in casi particolari ed eccezionali dove ne sia accertata e asseverata la necessità da un tecnico competente, in tal caso si applicano le distanze dai confini previste dalla LR 13/90 e dalla normativa vigente in materia. 20.2 – Fronti: i fronti possono essere modificati mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti. Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori. E' consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate, la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte. Gli architravi e le piattabande devono essere mantenuti e restaurati. Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno, naturale e/o tinto. La presenza di muratura faccia a vista di pregio va mantenuta e recuperata con interventi di cucì scuci. COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione NTA NOVEMBRE 2010 pagina 27 di 86 La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e



gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre-esistente. Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino con colori pastello e/o delle terre ad esclusione del bianco.

20.3 – Materiali ed elementi decorativi: tutti i materiali che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti, dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello originale con esclusione di alluminio e plastica. Per gli ampliamenti, i materiali e le finiture esterne saranno i medesimi dell'edificio principale. Ogni elemento o particolare architettonico interno od esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, nicchie, stemmi, numeri civici, lapidi, piattabande, bugnati, ecc. deve essere mantenuto e conservato. La struttura portante dei solai e della copertura, originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali. I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa. Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale. Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.

20.4 – E' inoltre ammessa la realizzazione di porticati in muratura in adiacenza dell'edificio principale o dell'annesso agricolo per una volumetria massima pari al 20% della volumetria complessiva esistente degli stessi e comunque inferiore a 140 mc, ad una distanza minima dai confini di 5 mt. La tipologia di detta pertinenza dovrà essere consona al contesto in cui andrà ad inserirsi sia come forme, che come materiali.

20.5 – Ampliamenti: è consentito, nei limiti e alle condizioni della L.R. 13/90, un aumento di volume pari al 20% del volume del fabbricato principale e degli annessi; o ampliamento pari al 20% della SUL, entro i limiti della massima densità fondiaria di mc. 0,03/mq della superficie abitativa, compresi gli annessi esistenti alla data di approvazione della presente Variante al Piano regolatore Generale.

20.6 – Non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi e logge, ma solamente il mantenimento dell'esistente. Nella falda del tetto possono essere consentiti i terrazzi a tasca che dovranno essere di piccole dimensioni e comunque ben inseriti nel progetto architettonico da valutarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

20.7 - È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 17, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso, la realizzazione di eventuali rampe carrabili di accesso deve essere consona al contesto e realizzata seguendo il più possibile l'andamento naturale del terreno.

20.8 – E' consentita una deroga del rapporto illuminotecnico (attualmente pari ad 1/8) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie del pavimento.

20.9 – Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.

20.10 – Per le case coloniche e gli annessi agricoli, con altezze attuali interne superiori a quelle previste per l'abitabilità è consentita sia la traslazione dei solai sia la realizzazione di nuovi solai anche con incremento della Sua, a parità di volumetria esistente, con il mantenimento della sagoma originale.

20.11 – Annessi. Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

COMUNE DI CERRETO D'ESI – PRG 2010 – Norme Tecniche di Attuazione NTA NOVEMBRE 2010 pagina 28 di 86

Gli annessi presenti, che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti, con l'accorpamento della volumetria anche con quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale. Tale volumetria potrà essere realizzata sia in continuità dell'edificio principale con un'altezza che non potrà superare quella dell'edificio principale e con cambio di destinazione d'uso, sia in forma separata alla distanza minima di 10 m, con un'altezza massima che non potrà essere superiore a m. 4,50 e non potrà avere uso residenziale se non di pertinenza e a servizio dell'edificio principale dal quale non può essere frazionato. Gli annessi singoli privi di caratteristiche architettoniche di pregio non relazionati ad alcun edificio principale possono essere accorpati a parità di volumetria, l'altezza massima del nuovo organismo edilizio non potrà essere maggiore di m. 4,50 e non potrà comunque superare la superficie coperta complessiva di mq 100,00, ne è consentito il cambio d'uso dopo 10 anni dall'avvenuta ristrutturazione e/o accorpamento, ampliamento. Qualora l'annesso singolo esistente presentasse delle caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologico storico-tradizionali di pregio e



l'intervento progettuale richiesto è il restauro e risanamento conservativo con miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito del D. Legislativo n.192/2005 ne è consentito il cambio d'uso in residenziale fino ad un massimo di 100 mq di superficie coperta (nei limiti della Vol. esistente) con esclusione dei porticati.



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 278/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cerreto d'Esì (AN) - via G. Mazzini n. 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	119,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento con la cantina si presentano in discreto stato di conservazione ad eccezione di una stanza, la camera da letto con il parquet in parte dissestato.		
<b>Descrizione:</b>	l'immobile oggetto di stima, è un appartamento ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23 L'appartamento è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni '80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione al piano secondo ed è accessibile da androne e una scala comune in cemento armato, pavimentata in marmo con ringhiera in legno. L'appartamento è intonacato, tinteggiato e ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione di una camera che è in parquet, in parte distazzato (vedi foto 16). Le finestre sono in legno con vetro singolo e serrande avvolgibili in pvc. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è completo di sanitari. L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico sottotraccia, di scarico e di riscaldamento (con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia murale interna a gas). L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Cerreto d'Esì (AN) - via Giuseppe Mazzini n. 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage è in discreto stato di conservazione ad eccezione della pavimentazione, in piastrelle, in parte deteriorata.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è un garage ubicato in zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23. L'autorimessa è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage, e 3 magazzini. L'edificio è stato realizzato nei primi anni 80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Il garage è accessibile tramite una porta basculante in ferro, internamente è intonacato a cemento con pavimentazione in piastrelle di ceramica, ed è dotato di impianto elettrico e idrico.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA G. MAZZINI N. 23

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12364 - Reg. part. 2961  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.000,00  
Percentuale interessi: 5,99 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO PAGLIARECCI  
Data: 02/05/2007  
N° repertorio: 61059  
N° raccolta: 10622

#### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 23/11/2023  
Reg. gen. 27388 - Reg. part. 19438  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 23

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/05/2007  
Reg. gen. 12364 - Reg. part. 2961  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 14.000,00  
Percentuale interessi: 5,99 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO PAGLIARECCI  
Data: 02/05/2007  
N° repertorio: 61059  
N° raccolta: 10622



## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 23/11/2023  
Reg. gen. 27388 - Reg. part. 19438  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

