



TRIBUNALE DI ANCONA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N° 111/2024 R.G.Es .

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIANA FILIPPELLO



CREDITORE PROCEDENTE

"GROGU SPV SRL" E PER ESSA "INTRUM ITALY S.P.A."

DEBITORE ESECUTATO:

SIG.RA R. R.



**ELABORATO PERITALE**  
CON ALLEGATI



SERRA DE' CONTI AN, 30/12/2024



DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583  
e.mail: ezengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

1/16



INDICE:

- COPERTINA DI RELAZIONE	PAG.1
- PREMESSA	PAG.2
- OPERAZIONI PERITALI	PAG. 3
- IMMOBILI PIGNORATI	PAG. 5
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA	PAG. 7
- PROPRIETA'	PAG. 7
- DATI CATASTALI DEI CESPITI	PAG. 7
- INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	PAG. 9
- MISURAZIONE	PAG. 9
- PRESENZA DI ONERI E VINCOLI	PAG. 9
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	PAG. 9
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	PAG. 10
- GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	PAG. 10
- METODO DI STIMA E VALUTAZIONE	PAG. 10
- FORMAZIONE DI LOTTI	PAG. 13
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 15

- **PREMESSA**

Il **Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Ancona, Dott.ssa Giuliana Filippello**, con provvedimento telematico, (notifica trasmessa, tramite posta elettronica certificata, il giorno 14/06/2024), ha inviato la nomina, di **"Esperto" ex Art.568 C.P.C** nel **procedimento espropriativo immobiliare R.G.Es. 91/2023**, al sottoscritto **Dott.Ing. Emilio Zannotti**, nato a Cupramontana AN, il 19/04/1956, con studio in Serra de' Conti AN in Via G. Garibaldi n°33, per procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà di

- **Sig.ra R. R.**, residente in XXXX AN, Via XXXX n°XX (C.F.: XXX XXX XXX XX)

assoggettati ad espropriazione forzata ad istanza di:

- **"GROGU SPV srl" e per essa "INTRUM ITALY S.p.A."**, con sede in Milano, Via Porta Nuova n°19 (C.F./P.I.: 10311000961)

**I quesiti formulati dalla Sig.ra Giudice dell'esecuzione e rivolti all'Esperto sono i seguenti:**

**1. PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:**

**1a.** Alla esatta individuazione dei beni oggetti del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovo confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

**2. REDIGA** quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuali, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**2a.** L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

**2b.** Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica, ecc.):

- le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- lo stato di manutenzione e conservazione;

- l'ubicazione economica;
- ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

**2c.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

**2d.** Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita – previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

**2e.** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto; la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

**2f.** In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

**2g.** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli;

**2g1.** Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

> Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

> Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

> Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

> Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

**2g2.** Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

> Iscrizioni

> Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

**2g3.** Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

> Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2i)

> Difformità Catastali

> L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

**2h.** Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

> I millesimi condominiali del lotto periziato;

> L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

> Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

> Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

> Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.

**2i.** Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. Fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nell'originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità / condonabilità; 2. Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità). Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd doppia conformità di cui all'art.36 d.p.r. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello

stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001 dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori procedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi; ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e al pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

**2l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio"**

**2m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**

**2n.** Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili; previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

**2o.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

**ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, dei files allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

**ALLEGHI ALTRESI'** gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

**3. DEPOSITI** la perizia **ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA**: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03.

**4.** Invià copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentanti, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

**5. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

**6. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**7. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa

solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì, alla notifica alle parti.

#### - OPERAZIONI PERITALI

Al fine di adempiere in maniera esaustiva all'incarico conferito dal Sig. *Giudice dell'Esecuzione*, sono stati eseguiti riscontri ed accertamenti di natura catastale presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali

In data **14/06/2024** la **Sig.ra Giudice dell'Esecuzione** ha disposto la nomina **del custode dei beni pignorati, nominando, in luogo del debitore / del precedente custode": l'Avvocato Emanuela Cortucci di Jesi.**

In data 10/07/2024 a seguito di invito trasmesso alle Parti e alla Sig.ra debitrice eseguita, dalla suddetta Custode dei beni pignorati, il sottoscritto *E.d.G.*, alle ore 18,00 ha avviato le operazioni peritali eseguendo un sopralluogo presso gli immobili in **Monsano AN, in Via Sardegna n°6 (Catasto Fabbricati: Foglio n°17, Particella n°80, sub4-sub6**, cfr. Foto *F01, F02, F03, F04, F05, F06, F07*, allegate).

#### - IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI MONSANO, VIA SARDEGNA N°6

Sono stati visitati ed esaminati, alla presenza di:

- Sig.ra R. R. (Persona eseguita);
- Sig. S. C. (Coniuge della Sig.ra R. R.)
- Sig. G.C. (Comodatario, suocero della Sig.ra R. R.)
- Sig.ra G. M. (Comodataria, suocera della Sig.ra R. R.)
- Sig. A. P. (Cognato della Sig.ra R. R.)
- Sig.ra S. C. (Cognata della Sig.ra R. R.)
- Avv. E. C. (Custode giudiziario);
- Geom. A. F. (Collaboratore dell'EdG);
- *Esperto del Giudice*

le unità immobiliari poste all'interno di fabbricato residenziale *bifamiliare*, nella periferia *nord-est* del centro storico del Comune di Monsano, in *Via Sardegna n°6*.

L'edificio, costruito intorno agli *anni '60* del secolo scorso, si sviluppa su due livelli fuori terra, è diviso in due appartamenti residenziali indipendenti con distinte proprietà (di cui una è interessata dal procedimento esecutivo) , esse hanno un ingresso in comune.

Non è costituito il Condominio

Per raggiungere l'immobile eseguita occorre, inserirsi dalla *Strada Provinciale della Valle d'Esino –Via Ancona* in *Via Breccia III* e percorrere poche decine di metri dell'inizio della *Via Sardegna* (cfr. Foto *F01, F02*, allegate): un cancello pedonale introduce alla corte interna del fabbricato (cfr. Foto *F03, F04*, allegate) e attraverso all'ingresso comune si può accedere all'edificio residenziale (cfr. Foto *F03, F04, F05*, allegate). Un cancello carrabile, antistante una piazzola pubblica, offre l'ingresso ad un vano interrato adibito a autorimessa e cantina-ripostiglio di proprietà dell'eseguita (cfr. Foto *F07, F08*, allegate).

Il fabbricato (composto da due distinti e separati appartamenti di diversi proprietari) è caratterizzato, nel suo insieme, da unità residenziali abitate, corte a giardino recintata, in parte, con muretti in c.c.a. e reti metalliche, e siepi. (cfr. Foto *F01, F02, F03, F04, F06, F07, F13, F14*, allegate). Il plesso, manifesta una modesta composizione architettonica di tipo, con giardino e

corte di esclusivo uso dei due residenti, ubicato in una posizione circondata da alcuni fabbricati di civile abitazione e ai margini della zona industriale del Comune di Monsano.

Dal punto di vista costruttivo e statico, l'immobile complessivamente, appare stabile e privo di segni di dissesti e/o fessurazioni.

Nei primi anni *duemila* l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione.

#### - Unità immobiliare residenziale

Essa è posta al *Piano Primo* dell'edificio bifamiliare.

Appena varcato l'ingresso comune alle due proprietà, sotto un piccolo porticato, attraverso una scala d'uso esclusivo si accede al *Piano primo* (cfr. Foto *F04, F05, F19, F20*, allegate) : un vano disimpegno, un locale soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un terrazzo (sul lato *sud-est*) compongono l'appartamento (cfr. Foto *F19, F20, F21, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29, F31, F32*, allegate). Attraverso il terrazzo (lato *sud-est*) (cfr. Foto *F26, F33*, allegate) si accede, da una scala interna, (cfr. Foto *F33, F34*, allegate) alla soffitta praticabile (indivisa fra i due proprietari) scomoda per la contenuta e variabile altezza del locale (cfr. Foto *F35, F36*, allegate).

In pianta, l'appartamento ha una forma geometrica pressoché rettangolare, ha i vani finestra che prospettano verso la corte-giardino e su un discreto panorama collinare (a *sud* e a *est*) (cfr. Foto *F26, F27*, allegate).

La residenza si presenta con buone finiture (pavimenti in ceramica, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, infissi esterni in legno, con vetri doppi abbinati ad un ulteriore serramento a *serranda*, (cfr. Foto *F19, F20, F21, F23, F24, F25, F28, F29, F30, F31, F32*, allegate), e impianto elettrico-illuminazione, servizi igienici in discreto stato di conservazione e funzionamento. L'impianto di riscaldamento invernale è formato da termosifoni e da caldaia (cfr. Foto *F22*, allegata) alimentata con gas a metano, da un camino a legna.

All'interno dell'abitazione non si riscontrano infiltrazioni e/o macchie di umidità significative.

L'appartamento, accogliente, ben tenuto e pulito, è abitato dai suoceri della persona esecutata: un contratto di comodato d'uso regolarizza l'uso dell'appartamento.

Le utenze di energia elettrica, gas metano per riscaldamento ed acqua sono a carico dei *Comodatari*.

Dal punto di vista statico, il fabbricato è formato da un'ossatura in muratura mista con elementi in c.c.a., con solai in latero-cemento armato e tetto a doppia pendenza.

Luce ed aria naturale si attingono direttamente dalle finestre e porte-finestre poste su tutti lati dell'appartamento.

Nel corso del sopralluogo, si sono riscontrate, ponendo a confronto le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, alcune difformità, interne all'immobile.

Dal riscontro documentale a disposizione e dalle visure catastali e dai rilievi effettuati, si evidenzia quanto segue:

##### Corrispondenza catastale.

- Sulle planimetrie catastali dell'immobile distinto al **Catasto Fabbricati, Foglio n°17 Particella n°80, sub6** (cfr. allegato catastale) : sono riportate graficamente quattro stanze, un bagno ed una cucina : nella realtà è stato rilevato che lo spazio è stato modificato con demolizione e modifica di tramezzi divisori (cfr *TAV.3, TAV.7, TAV.12*, allegate)
- **Particella n°80, sub4** (cfr. allegato catastale) :non sono riportate i manufatti costruiti senza autorizzazione: fra il Piano seminterrato ed il Piano terra, nella corte esclusiva sono stati realizzati dei manufatti (pergolato, ripostigli per ricovero attrezzi e per ricovero di animali da cortile) (cfr *TAV.1, TAV.5, TAV.9, TAV.10*, allegate)

Non si riscontra, quindi, una corrispondenza fra lo stato attuale e quanto rappresentato e depositato presso l'*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali*. **Occorre quindi regolarizzare la pratica edilizia e successivamente provvedere all'aggiornamento catastale.**

- **Unità immobiliare non residenziale: autorimessa-cantina-ripostigli**

Essa è posta al *Piano seminterrato* del fabbricato bifamiliare non collegata internamente all'immobile residenziale, ma solo attraverso la corte interna d'ingresso comune che attraverso la corte interna esclusiva dell'esecutata. Ai locali si può accedere direttamente dalla via pubblica tramite un cancello carrabile (cfr. Foto *F01, F02, F07*, allegate),

I locali sono suddivisi in vari vani: una cantina, un'autorimessa, dei ripostigli ed un bagno. (cfr. Foto *F01, F02, F07, F10, F11, F12*, allegate) allegate),

All'esterno del manufatto esiste una tettoia in legno, costruita in maniera artigianale, che copre una parte della rampa carrabile. cfr. Foto *F07, F08, F10, F13, F14*, allegate). La copertura non risulta (a seguito dell'accertamento eseguito dal sottoscritto tramite accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Monsano) autorizzata.

- **Corte esclusiva**

Nell'area di pertinenza esclusiva dell'esecutata esistono dei manufatti (un pergolato, delle baracche, dei ripostigli per ricovero attrezzi e per animali da cortile) non autorizzati (cfr. Foto *F02, F10, F13, F14, F15, F16, F17, F18*, allegate),

- **NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA.**

Gli immobili pignorati, si trovano in *Via Sardegna*, nella periferia *nord-est* del centro di Monsano AN, ai margini della zona industriale-commerciale, a circa duecento metri in linea d'aria dalla *Strada Provinciale della Val d'Esino-Via Ancona*, a circa a quattro chilometri di distanza dal centro della cittadina.(cfr. Foto *F01, F02*, allegate)

I luoghi sono facilmente raggiungibili: da est: *Ancona* (20 Km. circa), *Casello "Ancona nord"* dell'Autostrada *A14* (8 Km.circa), "Aeroporto delle Marche R.Sanzio "(7 Km.circa); da sud-ovest, *Jesi* (6 Km. circa)

- **PROPRIETA'**

Presso l'*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali*, sono state effettuate ispezioni catastali (*Catasto dei Fabbricati e dei Terreni*) per verificare l'iscrizione dei beni oggetto della procedura, sono state altresì richieste ed ottenute le visure e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate agli atti del *Catasto dei Fabbricati* e del *Catasto dei Terreni* che individuano graficamente gli immobili da alienare ed alle quali, nelle forme di rito, il predetto Ufficio ha attribuito le consistenze, le categorie e le rendite catastali in base alle vigenti disposizioni in materia.

- **DATI CATASTALI DEI CESPITI**

Unità immobiliari, ubicate nel Comune di Monsano AN, *Via Sardegna n°6*, allibrati agli atti del vigente *Catasto Fabbricati* del suddetto Comune, come segue:

**Immobile di catasto fabbricati n.1**

- **Dati identificativi:**

*Comune di Monsano*  
**Foglio 17**  
**Particella 80 sub 4**

*VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207799 in atti dal 13/07/2007 MODICA IDENTIFICATIVO (n.9340.1/2007)*

- **Indirizzo:**

*Via Sardegna, n. 6 Piano S1*  
*VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207799 in atti dal 13/07/2007 MODICA IDENTIFICATIVO (n.9340.1/2007))*

**Dati di classamento:**

*Rendita: Euro 78,09*

Categoria: C/6  
Classe: 1  
Consistenza: 54 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 08/07/2008 Pratica n° AN0146373 in atti dal 08/07/2008  
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.18747.1/2008)  
Annotazioni: Classamento e rendita validati

- Dati di superficie:  
Superficie: Totale: 59 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/2007 prot. n. AN0207799

**Immobile di catasto fabbricati n.2**

- Dati identificativi:  
Comune di Monsano  
Foglio 17  
Particella 80 sub 6

VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207818 in atti dal 13/07/2007 MODICA  
IDENTIFICATIVO (n.9343.1/2007) Particella 80 sub 6

- Indirizzo:  
Via Sardegna, n. 6 Piano T-1  
VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207818 in atti dal 13/07/2007 DIVISIONE-FUSIONE  
(n.9343.1/2007))

Dati di classamento:  
Rendita: Euro 386,05  
Categoria: A/2  
Classe: 2  
Consistenza: 6,5 vani

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 14/07/2008 Pratica n° AN0150559 in atti dal 14/07/2008  
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.19188.1/2008)  
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti  
della dichiarazione (D.M. 701/94)

- Dati di superficie:  
Superficie: Totale: 141 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 138 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/2007 prot. n. AN0207818

- Intestazione attuale degli immobili dal n.1 al n. 2:
    - R. R.,  
(CF XXX XXX XXX XX)
    - nata XXXXX (AN) il XX/XX/XXXX  
Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto1)
1. Atto del 26/09/2007 Pubblico ufficiale RINALDI GIOVANNI Sede Jesi (AN) Repertorio  
n.28094 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14536.1/2007 Reparto PI  
di ANCONA in atti dal 02/10/2007

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane:

- Foglio n°17, particella n°80 sub 4, Piano S1
- Foglio n°17, particella n°80 sub 6, Piano T-1

sopra descritte, **non** corrispondono allo stato dei luoghi:

Al Piano primo (**sub6**) si rileva una modifica sostanziale dei luoghi: nel corso del sopralluogo peritale sono risultati demoliti alcuni tramezzi e pertanto l'assetto dei vani residenziali sono variati



- Fra il Piano seminterrato ed il Piano terra (**sub4**), sono presenti dei manufatti non autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico: un pergolato, delle baracche e ripostigli per ricovero attrezzi e per animali da cortile  
(Cfr. TAV.1, TAV.2, TAV.3, TAV.4, TAV.5, TAV.6, TAV.7, TAV.8, TAV.9, TAV.10, TAV.11, TAV.12, TAV.13, *allegate*)

- **INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Con l'accesso agli Atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monsano, in data 29/10/2024, sono stati trovati documenti autorizzativi sugli immobili in questione, non a nome dell'esecutata ma intestati al Sig. C. G. (proprietario originario del fabbricato)

In particolare si è trovato, a nome del Sig. G. C.) dagli archivi del S.U.E. di Monsano:

- Licenza edilizia n.10/1968
- Concessione edilizia n.65/1982
- Concessione edilizia n.01/1986
- Condono edilizio richiesta n.30/1986 – Concessione n.104/1990 (non ritirata dal richiedente)
- Concessione edilizia in sanatoria n.33/1996 (*rich.n. 28/1995*)
- Concessione edilizia n.07/2001 e agibilità 07/2002
- D.I.A. n.24/2002

- **MISURAZIONE**

Relativamente all'unità immobiliare in argomento, sono state eseguite misurazioni di controllo per confronto tra gli elaborati depositati all' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale - Territorio-Servizi Catastali, e lo stato dei luoghi.

Il calcolo delle superfici, nel caso in esame, è stato effettuato e mirato alla ricerca della superficie calpestabile e di quella lorda (ivi comprese le murature esterne ed i divisori interni).

I risultati ottenuti sono quelli indicati nella tabella che segue:

TABELLE SUPERFICI

(misure arrotondate per eccesso/difetto al decimale)

- **IMMOBILI IN VIA SARDEGNA N°6**

- Abitazione ( <i>Piano Primo</i> ) :	circa	112	mq.
- Terrazzo	circa	12	mq
- Soffitta	circa	112	mq
-			
- Locali non residenziali ( <i>Piano seminterrato</i> ) :	circa	62	mq.
- Rampa autorimessa	circa	60	mq
- Corte	circa	275	mq

- **PRESENZA DI ONERI E/O VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Non si ha conoscenza di vincoli od oneri gravanti sui beni in questione, tranne ciò che è stato citato nei precedenti paragrafi.

- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto *Esperto del Giudice*, ha incaricato un proprio collaboratore, Dott. Ing. Fabrizio Bellocchi, (iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n°A2199), di redigere, l' *Attestato di Prestazione Energetica* per entrambe gli immobili residenziali.

La certificazione, *allegata*, in copia alla presente, attribuisce all'immobile residenziale in questione:

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583  
e.mail: ezengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

EDIFICIO IN VIA SARDEGNA N°6

- *Classe Energetica Globale "G". (Codice certificato: 20241220 – 042025-48654 del 20/12/2024)*

- *Validità, alle condizioni attuali: fino al 20/12/2034;*

- *In condizioni modificate occorre aggiornare l'A.P.E.*

- **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Con l'accesso agli Atti, presso il Comune di Monsano, sono stati trovati documenti autorizzativi sugli immobili in questione.

In particolare si è trovato, dagli archivi del SUE di Monsano (a nome del Sig. Giovanni Cristalli):

- Licenza edilizia n.10/1968
- Concessione edilizia n.65/1982
- Concessione edilizia n.01/1986
- Condono edilizio richiesta n.30/1986 – Concessione n.104/1990 (non ritirata dal richiedente)
- Concessione edilizia in sanatoria n.33/1996 (rich.n. 28/1995)
- Concessione edilizia n.07/2001 e agibilità 07/2002
- D.I.A. n.24/2002

Dal confronto, però degli elaborati catastali e la situazione reale, come già sottolineato, si sono riscontrate diversità.

Al Piano primo (**sub6**) si rileva una modifica sostanziale dei luoghi: nel corso del sopralluogo peritale sono risultati demoliti alcuni tramezzi e pertanto l'assetto dei vani residenziali sono variati rispetto a quanto autorizzato;

- fra il Piano seminterrato ed il Piano terra (**sub4**), sono presenti dei manufatti non autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico: un pergolato, delle baracche e ripostigli per ricovero attrezzi e animali da cortile

Di tale situazione il sottoscritto Esperto del Giudice, ha rilevato la consistenza e ne riproduce graficamente lo stato di fatto (cfr. TAV.1, TAV.2, TAV.3, TAV.4, TAV.5, TAV.6, TAV.7, TAV.8, TAV.9, TAV.10, TAV.11, TAV.12, TAV.13, allegate).

Occorre, (poiché possibile e rientrante nelle attuali Norme e Leggi vigenti) regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico, presso il Comune di Monsano, con procedimento "in sanatoria", aggiornando la rappresentazione dello stato dei luoghi così come al Catasto dei fabbricati, la situazione del **Piano primo della residenza**.

La situazione inerente i presunti abusi edilizi (pergolato, tettoia, accessori) richiede approfondimento e accordi con il Comune di Monsano: quanto costruito senza autorizzazione, comunque, deve essere posto in regola e/o demolito.

L'irregolarità rappresentata, per sua natura **sanabile (Piano primo - residenziale), prevede per:**

- La redazione della documentazione tecnica e la richiesta di regolarizzazione dei beni eseguiti, può prevedere una spesa indicativa di onorario professionale di Euro 1'500,00 (diconsieumillecinquecento), comprensivi di Oneri previdenziali e IVA al 22%.
- Per eventuali oneri sanzionatori si può prevedere una spesa di circa 1'000,00 euro (diconsimilleeuro).

- **GIUDIZIO DI DIVISIBILTA'**

Le unità immobiliari in argomento, a giudizio del sottoscritto **non** possono essere divisibili, per perdita di valore e funzionalità del complesso immobiliare

In particolare:

**IMMOBILI IN VIA SARDEGNA N°6**

**LOTTO UNICO:** Abitazione (Catasto Fabbricati: Foglio n°17, Particella n°80, Sub4-Sub6)

## - METODO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per la realtà immobiliare italiana il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Il sottoscritto *Esperto del Giudice*, ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato degli immobili con un criterio comparativo ai prezzi medi correnti nella zona specifica, (sebbene il fabbricato di cui si tratta con relativa corte costituisce un caso *speciale* per la sua collocazione territoriale), tenendo a debito conto in termini incrementali o decrementali l'insieme di parametri formativi che possono definire in maniera accettabile il valore reale dei beni.

Nella fase operativa si è provveduto a definire quanto segue:

- valore unitario medio
- parametri intrinseci ed estrinseci.

Il *valore unitario medio* è stato desunto da indagini di mercato su beni di caratteristiche similari, in particolare interpellando operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari e costruttori edili, professionisti del settore) e consultando i valori di riferimento che adottano gli uffici finanziari per le stime dei beni immobili.

Il metodo di stima comparativo, adottato, è sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto *Esperto del Giudice* ha attinto notizie utili da:

*Banca dati delle quotazioni immobiliari Tabelle O.M.I.*, rilevati dal sito web dell'*Agenzia delle Entrate* nazionale, per il Comune di Sirolo, con periodo di riferimento: *1° semestre, anno 2024*.

Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto *Esperto del Giudice* determinerà un valore omnicomprensivo dei beni nello stato in cui si trovano, tenendo conto delle loro possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico dei beni e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle loro diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge.

Considerato quanto sopra si è giunti alla determinazione del valore unitario medio di mercato.

I parametri intrinseci ed estrinseci che caratterizzano la quotazione di mercato di un immobile si possono riassumere in:

- **parametro zonale** inteso come qualificazione conferita al bene stimato da un complesso di caratteristiche quali:
  - **ubicazionale** nel senso di localizzazione del fabbricato in un nucleo centrale o periferico, nonché delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dal P.R.G.;
  - **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile, cioè strade, marciapiedi e parcheggi, dai servizi, quali mercati, negozi, cinema, chiese, etc; dalle utenze tecnologiche, quali linea elettrica e telefonica, condotta fognaria, dell'acqua, del metano;
  - **di esposizione** in quanto la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali influisce nelle condizioni di areazione, luminosità, soleggiamento;
- **parametro costruttivo** inteso come qualificazione conferita al bene stimato dalle caratteristiche costruttive, quali:
  - **strutturale** relativo al corretto assetto statico delle strutture portanti ed alla conseguente assenza di fessurazioni o dissesti, nonché l'assenza di fenomeni di infiltrazioni o formazione di condensa;
  - **di finitura** relativa alle caratteristiche statiche degli esterni in termini architettonici e degli interni in merito alla buona qualità dei materiali e la corretta posa in opera;
  - **di impiantistica** relativa alle caratteristiche funzionali degli impianti elettrico, idrico, termico, telefonico, citofonico, fognario, nonché alla rispondenza alla normativa vigente;
- **parametro funzionale** inteso come razionale distribuzione degli interni e degli esterni;

- **parametro urbanistico** inteso come l'osservanza delle norme urbanistiche e la corretta identificazione catastale.

In base a quanto precede, considerata l'ubicazione e lo stato di fatto, si ritiene di poter attribuire agli immobili in questione un valore come di seguito indicato:

### Comune di Monsano – Via Sardegna n°6

#### Appartamento residenziale

(Catasto Fabbricati: Foglio n°17, particella n°80, sub 6)

Nella valutazione di stima economica dei beni, si sono considerate le attuali condizioni d'uso in cui si trovano gli immobili, la crisi di mercato immobiliare e la stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia-catastale dell'appartamento).

Nel valore di stima per:

- Appartamento residenziale ("Piano Primo")

Si stima il valore unitario:

**Euro 610,00 (diconsieuroseicentodieci/00)** al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

- Terrazza ("Piano Primo")

Si stima il valore unitario:

**Euro 305,00 (diconsieurotrecentocinque/00)** al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

- Soffitta ("Piano secondo di sottotetto")

Si stima il valore unitario:

**Euro 100,00 (diconsieurocento/00)** al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

#### Locali autorimessa-cantina-ripostigli

(Catasto Fabbricati: Foglio n°17, particella n°80, sub 4)

- Locali autorimessa-cantina-ripostigli ("Piano seminterrato")

Si stima il valore unitario:

**Euro 400,00 (diconsieuroquattrocento/00)** al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

- Rampa ("Piano seminterrato")

Si stima il valore unitario:

**Euro 65,00 (diconsieurosessantacinque/00)** al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

- Corte

Si stima il valore unitario:

**Euro 30,00 (diconsieurotrenta/00)** al metro quadrato di superficie;

#### TABELLA DI VALUTAZIONE CON PREZZI MEDI DI MERCATO

Foglio n°17, Particella n°80 sub6

#### Appartamento residenziale

- "Piano primo"

- Abitazione:	112	mq.	x	610,00	=	68'320,00	Euro
- Terrazzo:	12	mq.	x	305,00	=	3'660,00	Euro

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583  
e.mail: ezengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

12/15

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

- Soffitta: 112 mq. x 100,00 = 11'200,00 Euro

Foglio n°17, Particella n°80 sub4

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**Locali autorimessa-cantina-ripostigli**  
- "Piano seminterrato":

- Autorimessa, cantina: 62 mq. x 400,00 = 24'800,00 Euro  
- Rampa autorimessa: 62 mq. x 65,00 = 3'900,00 Euro

**Corte**

- Corte a giardino: 275 mq. x 30,00 = 8'250,00 Euro

La valutazione stima economica dei beni immobili al fine di addivenire al più probabile prezzo di mercato, risulta:

Foglio n°17, Particella n°80 sub6

68'320,00+ 3'660,00+11'200,00= 83'180,00 Euro

Foglio n°17, Particella n°80 sub4

24'800,00+ 3'900,00+8'205,00= 36'950,00 Euro

Complessivamente si ha:

120'130,00 Euro

(diconsieurocentoventimilacentotrenta/00)

Si arrotonda a Euro 120'000,00 (diconsieurocentoventimila/00)

Pertanto, la **valutazione di stima economica dei beni immobili al fine di addivenire al più probabile prezzo di mercato** risulta:

**Euro 120'000,00 (diconsieurocentoventimila/00)**

**- FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni esecutati potranno essere venduti, a parere del sottoscritto, nell'**unico lotto**, come di seguito descritto:

• **LOTTO UNICO**

Diritti su immobili, ubicati nel Comune di Monsano, AN Via Sardegna n°6, allibrati agli atti del vigente *Catasto dei Fabbricati* di detto Comune come segue:

**Immobilie di catasto fabbricati n.1**

- **Dati identificativi:**

Comune di Monsano

Foglio 17

Particella 80 sub 4

VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207799 in atti dal 13/07/2007 MODICA IDENTIFICATIVO (n.9340.1/2007)

- **Indirizzo:**

Via Sardegna, n. 6 Piano S1

VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207799 in atti dal 13/07/2007 MODICA IDENTIFICATIVO (n.9340.1/2007))

**Dati di classamento:**

Rendita: Euro 78,09

Categoria: C/6

Classe: 1

Consistenza: 54 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 08/07/2008 Pratica n° AN0146373 in atti dal 08/07/2008

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.18747.1/2008)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583  
e.mail: ezengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

13/15

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

- *Dati di superficie:*  
Superficie: Totale: 59 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/2007 prot. n. AN0207799

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Immobile di catasto fabbricati n.2**

- *Dati identificativi:*  
Comune di Monsano  
Foglio 17  
Particella 80 sub 6

VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207818 in atti dal 13/07/2007 MODICA IDENTIFICATIVO (n.9343.1/2007) Particella 80 sub 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- *Indirizzo:*  
Via Sardegna, n. 6 Piano T-1  
VARIAZIONE del 13/07/2007 Pratica n. AN0207818 in atti dal 13/07/2007 DIVISIONE-FUSIONE (n.9343.1/2007)

*Dati di classamento:*  
Rendita: Euro 386,05  
Categoria: A/2  
Classe: 2  
Consistenza: 6,5 vani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 14/07/2008 Pratica n° AN0150559 in atti dal 14/07/2008  
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.19188.1/2008)  
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

- *Dati di superficie:*  
Superficie: Totale: 141 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte: 138 m<sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/07/2007 prot. n. AN0207818

- *Intestazione attuale degli immobili dal n.1 al n. 2:*

- R. R.,  
(CF XXX XXX XXX XX)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nata XXXXXX (AN) il XX/XX/XXXX

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/09/2007 Pubblico ufficiale RINALDI GIOVANNI Sede Jesi (AN) Repertorio n.28094 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14536.1/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 02/10/2007

Gli immobili sopra descritti vengono trasferiti "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutto quanto ad essi inerente e pertinente, con tutte le azioni, accessioni, diritti e pertinenze ad essi relative, nulla escluso od eccettuato, con tutte le servitù sia attive che passive.

Prezzo da porre a base d'asta **Lotto unico:**

Euro 120'000,00

**PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER "LOTTO UNICO":**

**Euro 120'000,00 (diconsieurocentoventimila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Serra de' Conti AN, 30/12/2024



DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0737/879583  
e.mail: ezengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

14/15

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa catastale Foglio n°17, mappale n°80 (Scala 1:2000)=
- 2) Planimetria catastale immobile in Via Sardegna n°6, Foglio n°17 Particella n°80 sub4-sub6 (Scala 1:200)
- 3) Documentazione fotografica (composta da n°36 immagini)
- 4) Restituzione grafica dei rilievi: TAV.1, TAV.2, TAV.3, TAV.4, TAV.5, TAV.6, TAV.7, TAV.8, TAV.9, TAV.10, TAV.11, TAV.12, TAV.13,
- 5) Visura catastale per soggetto Foglio n°17 Particella n°80 sub4-sub6
- 6) Copia Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio residenziale
- 7) Copia verbale di sopralluogo

L' *Esperto del Giudice* ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del *Giudice dell'Esecuzione* per qualsiasi chiarimento.

Serra de' Conti AN, 30/12/2024

*Esperto del Giudice*

Dott. Ing. Emilio Zannotti

