



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.



**NOTA AGGIUNTIVA
ALL'ELABORATO PERITALE
CON ALLEGATI**



SERRA DE' CONTI AN, 08/01/2025



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. 2
- RICHIESTA INTEGRAZIONE PERITALE / REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA	PAG. 2
- MISURAZIONE	PAG. 3
- PRESENZA DI ONERI E VINCOLI	PAG. 4
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	PAG. 4
- GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	PAG. 4
- METODO DI STIMA E VALUTAZIONE	PAG. 4
- FORMAZIONE DI LOTTI	PAG. 7
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 9

- 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 XXXXXX AN, Via XXXXX n°X (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)

- 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 31/12/2024 è stata trasmessa al Tribunale di Ancona la perizia di stima dell'immobile di cui si tratta.

- RICHIESTA INTEGRAZIONE PERITALE / REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

In data **02/01/2025 l'Avv. Brigida Carulli**, in qualità di Legale difensore della "GROGU SPV SRL" e per essa "INTRUM ITALY S.P.A.", chiede, a seguito di quanto riportato in perizia su "immobili realizzati senza autorizzazione", al EdG di "...completare le indagini peritali *"elencando le opere che possono essere oggetto di sanatoria e quelle che andranno, di contro, demolite con attribuzione dei relativi costi che dovranno essere evidenziati tra i criteri di valutazione dei beni pignorati.."*

In adempimento alla richiesta il sottoscritto EdG si è recato presso gli uffici del S.U.E. del Comune di Monsano per approfondire il caso di soluzione di abusi edilizi presenti sulla proprietà della persona eseguita.

o PERGOLATO

Il manufatto rilevato ubicato sull'area (*Catasto Fabbricati : Foglio n°17, Particella n°80, sub4*) su lato sinistro rispetto all'ingresso dell'edificio residenziale principale, contraddistinto, convenzionalmente, con il numero "**n°1**" (nella planimetria allegata, cfr. ALL 1Sa) ad uso "Pergolato", sebbene sia stato costruito

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

senza autorizzazione, è attualmente possibile legalizzarne l'irregolarità dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale.

Tramite la presentazione della "S.C.I.A. in sanatoria" si può ottenere il risanamento dell'abuso edificatorio. Occorre procedere con redazione e consegna di pratica edilizia e relativo accatastamento presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (AdE).

Le procedure, implicano dei costi, presumibili, sintetizzati come segue:

- Sanzione comunale di importo di:
circa Euro 5'000,00
- Pagamento oneri di urbanizzazione comunali di:
circa Euro 1'000,00
- Sanzione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (AdE):
circa Euro 800,00

Compensi professionali:

- Pratica edilizia comprensiva di documentazione tecnica, per richiesta della sanatoria:
circa Euro 2'500,00 (compresi oneri previdenziali e IVA)
- Relazione di asseverazione – interventi privi di rilevanza (ex Art.94-bis comma 1 lettera c) D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, Art. 2 L.R. 4 gennaio 2018, n.1) (per legittimazione statica):
circa Euro 1'500,00(compresi oneri previdenziali e IVA)
- Accatastamento presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (AdE), tramite procedura Tipo mappale con appoggio punti fiduciali e procedura Variazione catastale con procedura DOCFA:
circa Euro 3'500,00 compresi oneri AdE, oneri previdenziali e IVA)

Completivamente si prevede una spesa di Euro 14'300,00

o ACCESSORI E TETTOIA (SU RAMPA)

I manufatti rilevati ubicati sull'area (Catasto Fabbricati : Foglio n°17, Particella n°80, sub4) su lato destro rispetto all'ingresso dell'edificio residenziale principale, contraddistinti, convenzionalmente, con i numeri "n°2", "n°3", ad uso "ripostigli" e la tettoia in corrispondenza della rampa del locale interrato "n°4" (nella planimetria allegata, cfr. ALL 1Sa), a causa del loro volume e natura non è possibile regolarizzarne l'edificazione dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale. Occorre procedere con attività demolitoria, previa istanza al S.U.E. del Comune di Monsano.

Si può procedere attraverso la presentazione della "S.C.I.A. per demolizione".

La procedura, implica dei costi presumibili, sintetizzati come segue:

- Sanzione comunale di importo di:
circa Euro 1'100,00

Oneri per la demolizione e trasporto a discarica

- Lavori di demolizione, trasporto a discarica e conferimento rifiuti a impianto autorizzato di:
circa Euro 3'500,00 (compresa IVA)

Compensi professionali:

- Pratica edilizia comprensiva di documentazione tecnica, per richiesta demolizione manufatti:
circa Euro 2'000,00 (compresi oneri previdenziali e IVA)

Completivamente si prevede una spesa di Euro 4'600,00

Al fine di sintetizzare l'aspetto venale degli immobili pignorati, considerando quanto suddetto, si riprende la parte finale della perizia consegnata in data 31/12/2024, aggiornandone il valore di stima:

- 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:

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.**

- 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 simili, 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 Monsano, 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

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

5/9

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

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

Foglio n°17, Particella n°80 sub4

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, **sottraendo gli oneri per la regolarizzazione degli abusi edilizi presenti** con le relative spese, la **valutazione di stima economica dei beni immobili al fine di addivenire al più probabile prezzo di mercato** risulta:

- Stima venale degli immobili pignorati: 120'000,00
- Costi regolarizzazione abusi: 14'300,00+4'600,00 = 18'900,00

Sottraendo i due importi:

120'000,00 -18'900,00 =101'100,00 Euro

Si arrotonda a Euro 101'000,00(diconsieurocentounomila/00)

Euro 101'000,00 (diconsieurocentounomila/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 m²

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 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

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

- **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
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 m²
Totale escluse aree scoperte: 138 m²

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

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 ed eccettuato, con tutte le servitù sia attive che passive.

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

Euro 101'000,00

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

Euro 101'000,00 (diconsieurocentounomila/00)

ASTE GIUDIZIARIE
Serra de' Conti AN, 08/01/2025

ASTE GIUDIZIARIE
Espresso del Giudice



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) ALLEGATO ALL1 Sa
- 2) Estratto di mappa catastale Foglio n°17, mappale n°80 (Scala 1:2'000)

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, 08/01/2025

Esperto del Giudice

Dott.Ing. Emilio Zannotti

