

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N° 91/2023 R.G.Es .

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIANA FILIPPELLO

CREDITORE PROCEDENTE

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO:

SIG. 

ELABORATO PERITALE
CON ALLEGATI

SERRA DE' CONTI AN, 14/11/2023



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

INDICE:

- COPERTINA DI RELAZIONE	PAG.1
- PREMESSA	PAG.2
- OPERAZIONI PERITALI	PAG. 5
- IMMOBILI PIGNORATI	PAG. 5
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA	PAG. 7
- PROPRIETA'	PAG. 7
- DATI CATASTALI DEI CESPITI	PAG. 8
- PROVENIENZA E FORMALITA'	PAG. 8
- INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	PAG. 10
- MISURAZIONE	PAG. 11
- PRESENZA DI ONERI E VINCOLI	PAG. 11
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	PAG. 11
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	PAG. 11
- GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	PAG. 12
- METODO DI STIMA E VALUTAZIONE	PAG. 12
- FORMAZIONE DI LOTTI	PAG. 15
- ELENCO ALLEGATI	PAG. 16

- 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 19/05/2023), 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. D B.**, residente in AN , Via n°.. (C.F.:)
assoggettati ad espropriazione forzata ad istanza di:

- **Prelios Credit Solution S.p.A.**, con sede in Milano, Via Valtellina n°15/17 (C.F.: 13048380151)

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. Invii 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*, accertamenti di natura ipotecaria presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale - Territorio**.

Dal **Certificato Notarile** predisposto ai sensi dell'ex art. 567 C.P.C., depositato nella procedura, si rileva che, oggetto di pignoramento, sono immobili che il **Notaio Giulia Messina Vitrano** di Corleone PA, ha identificato nella sua relazione come "...Appartamento di tipo civile in SIROLO (AN) Foglio 4 Particella 170 Subalterno 4, Natura A7 Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA SALETTO".

In data 12/07/2023 a seguito di invito inviato alle Parti e a Sig. debitore esecutato, dalla suddetta *Custode* dei beni pignorati, il sottoscritto *E.d.G.*, alle ore 10,30 ha avviato le operazioni peritali eseguendo un sopralluogo presso gli immobili in **Sirolo AN, in Via Saletto (Catasto Fabbricati: Foglio n°4, Particella n°170, sub4-sub3**, cfr. Foto *F01, F02, F03, F04, F05, F06*, allegate).

- **IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI SIROLO, VIA SALETTO**

Sono stati visitati ed esaminati, alla presenza di:

- Sig.  (Persona esecutata);
- Avv. Pamela Bracalente (Custode giudiziario);
- Geom. A. F (Collaboratore dell'EdG)
- *Esperto del Giudice*

le unità immobiliari poste all'interno di fabbricato residenziale bifamiliare, nell'immediata periferia *nord-est* del centro storico, in *Via Saletto*.

L'edificio, ricostruito da un rudere preesistente, (lavori iniziati nel 2004 e conclusi con l'ottenimento dell'*agibilità* nel 2018), si sviluppa su due livelli fuori terra, è diviso in due parti indipendenti con distinte proprietà (di cui una è interessata dal procedimento esecutivo) , ha ingressi separati. Per raggiungere l'immobile esecutato occorre percorrere una tortuosa e dissestata stradina (con fondo in ghiaioso, tipo *macadam*) pubblica (*Via Saletto*) a traffico limitato riservato esclusivamente ai residenti (cfr. Foto *F05, F06*, allegate): un cancello carrabile introduce alla corte interna del fabbricato (cfr. Foto *F07, F08*, allegate) e attraverso un vialetto in salita si può accedere all'edificio residenziale (cfr. Foto *F09, F10, F11, F12, F13, F14, F15, F16, F17, F18* allegate).

Il fabbricato (composto da n°2 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, F05, F06, F08, F09, F34* allegate). Il plesso, manifesta una modesta composizione architettonica di tipo "rurale", con giardini e corti di esclusivo uso dei due residenti, ubicato in una posizione panoramica unica, nel pieno *Parco Regionale Naturale del Conero*, a circa duecento metri in linea d'aria dalla sottostante spiaggia del *Mare Adriatico*.

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

Dalla *Via Vallone*, all'altezza del Cimitero comunale (distante circa un chilometro dal centro di Sirolo), ci si può indirizzare, attraverso la *Via Montarolo*, verso la strada pubblica (con percorso discendente sinuoso) sia a piedi che con automezzi (ma dei soli pochi residenti autorizzati dal Comune) che conduce al fabbricato in esame.

- **Unità immobiliare residenziale**

Essa è sviluppata su due livelli, *Piano terra* e *Piano Primo*.

o *Piano terra*

- Un ingresso, (cfr. Foto *F19, F35* allegate) immette immediatamente all'interno della proprietà, con un sala da pranzo-soggiorno (arredati), e porte-finestre (lato *ovest*) che collegano direttamente il giardino circostante (cfr. Foto *F14, F16, F17* allegate);
- sono presenti: uno spazio cucina (cfr. Foto *F23, F39*, allegata), una camera da letto matrimoniale (con porta-finestra sul giardino a *nord*, cfr. Foto *F19, F20, F21* allegate), un vano per "servizi igienici" arredato e con doccia (cfr. Foto *F24, F16, F17* allegate)
- una scala collega il piano superiore (cfr. Foto *F21, F22, F23, F24, F25, F26, F35*, allegate).

o *Piano primo*

- la scala dal *Piano terra* (cfr. Foto *F21, F22, F23, F24, F25, F26, F35*, allegate), conduce alla *zona notte* dell'edificio : da ciascuna stanza si gode una vista panoramica sul mare (cfr. Foto *F32, F34*, allegate);
- attraverso un corridoio si raggiunge le due camere da letto matrimoniali, (cfr. Foto *F27, F28, F29, F31* allegate) e un vano per "servizi igienici" arredato e con doccia (cfr. Foto *F26, F28, F30*, allegate)

In pianta, su entrambe i livelli, l'appartamento ha una forma geometrica pressoché rettangolare, ha i vani finestra che prospettano verso la corte esclusiva e su un apprezzabile panorama collinare (a *nord* e a *ovest*) e sul mare (a *sud* e *ovest*) (cfr. Foto *F11, F12, F13, F14,, F15, F16, F17, F18, F32, F33, F34* allegate).

La residenza si presenta con ottime finiture (pavimenti in legno, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, infissi esterni in legno-alluminio, con vetri doppi abbinati ad un ulteriore serramento *a persiana*, (cfr. Foto *F19, F20, F22, F25, F27, F30, F31, F32, F36, F38, F40*, allegate), e impianto elettrico-illuminazione, servizi igienici in ottimo stato di conservazione e funzionamento. L'impianto di riscaldamento invernale è formato da termosifoni e impianto radiante a pavimento e da caldaia (cfr. Foto *F37*, allegata) posta al *Piano primo*, alimentata con gas *gpl* (con bombolone posto all'esterno dell'immobile), da un camino a legna (cfr. Foto *F21, F22*, allegate) e da un impianto di rinfrescamento ad alimentazione elettrica (cfr. Foto *F23, F38, F39*, allegate).

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

L'appartamento, accogliente, ben tenuto e pulito, è abitato dalla persona esecutata.

Le utenze di energia elettrica, gas *gpl* per riscaldamento ed acqua sono a carico della persona eseguita. Dal punto di vista statico, il fabbricato è formato da un'ossatura in muratura. con solai in latero-cemento armato e tetto in ordito ligneo.

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.

- Sulla planimetria catastale dell'immobile distinto al **Catasto Fabbricati, Foglio n°4 Particella n°170, sub3-sub4** (cfr. *allegato catastale* : è riportata graficamente "unico" vano soggiorno : nella realtà è stato rilevato che lo spazio è stato modificato con realizzazione di nuovi tramezzi e la costituzione di una stanza ad uso *camera da letto matrimoniale* (cfr. *ALLEGATO A*).

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 provvedere all'aggiornamento catastale.**

NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA.

Gli immobili pignorati, si trovano in *Via Saletto*, nella periferia *nord-est* del centro di Sirolo AN, nel *Parco Regionale Naturale del Conero*, a circa duecento metri in linea d'aria dalla sottostante spiaggia del *Mare Adriatico*, vicina alla cosiddetta "*Spiaggia dei Sassi neri*" a circa un chilometro di distanza dal centro storico della cittadina.

I luoghi sono facilmente raggiungibili: da nord *Ancona* (20 Km. circa), *Casello "Ancona sud"* dell'*Autostrada A14* (12 km. circa), "*Aeroporto delle Marche R.Sanzio*" di Falconara Marittima (30 Km. circa), Jesi (45 Km. circa), da ovest *Macerata* (40 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 Sirolo AN, Via Saletto, allibrati agli atti del vigente *Catasto Fabbricati* del suddetto Comune, come segue:

- *Dati identificativi:*

Comune di Sirolo
Foglio 4
Particella 170 sub 4
Particella 170 sub 3

COSTITUZIONE del 12/08/2014 Pratica n.AN0127854 in atti dal 12/08/2014 COSTITUZIONE (n.909.1/2014)

- *Indirizzo:*

Via Saletto, n. snc Piano T-1
COSTITUZIONE del 12/08/2014 Pratica n.AN0127854 in atti dal 12/08/2014 COSTITUZIONE (n.909.1/2014)

Dati di classamento:

Rendita: Euro 695,93
Categoria: A/7
Classe: 3
Consistenza: 5,5 vani

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 12/08/2015 Pratica n° AN0078846 in atti dal 12/08/2015
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.28198.1/2015)
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 catastale: Totale: 138 m²
Totale escluse aree scoperte: 111 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/2014 prot. n. AN0127854

- *Intestati:*

-  nato (AN) il/.../.....
Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto1)
1. Atto del 29/09/2014 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede Osimo (AN) Repertorio n.17863
DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11423.1/2014 Reparto PI di ANCONA in atti dal 03/10/2014

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane:

- Foglio n°4, particella n°170 sub 3-4, Piano T-1

sopra descritte, **non** corrispondono allo stato dei luoghi. Al Piano terra si rileva una modifica sostanziale dei luoghi: nel corso del sopralluogo peritale è risultata una stanza adibita a camera da letto matrimoniale non denunciata nei documenti catastali. (cfr ALLEGATO A)

- PROVENIENZA E FORMALITA'

Dall'ispezione Ipotecaria del sottoscritto *Esperto del Giudice*, in data 27/09/2023, avvenuta presso Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Ancona, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona risulta:

Elenco sintetico delle formalità

Cognome: B.
Nome: D.
Comune: SIROLO (AN)
Tipo catasto: fabbricati
Identificativo definitivo: Foglio: 4 – Particella: 170 sub3

1. *TRASCRIZIONE del 03/10/2014 – Registro Particolare 11'423 Registro Generale 15'455*
Pubblico Ufficiale CIARLETTA PIETRO, Repertorio 17'863/9'686 del 29/09/2014
ATTO FRA VIVI – DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo Telematico
Presenza graffati

Elenco sintetico delle formalità

Cognome: 
Nome: 
Comune: SIROLO (AN)
Tipo catasto: fabbricati
Identificativo definitivo: Foglio: 4 – Particella: 170 sub4

1. *TRASCRIZIONE del 03/10/2014 – Registro Particolare 11'423 Registro Generale 15'455*
Pubblico Ufficiale CIARLETTA PIETRO, Repertorio 17'863/9'686 del 29/09/2014
ATTO FRA VIVI – DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo Telematico
Presenza graffati
2. *TRASCRIZIONE del 05/05/2023 – Registro Particolare 6'711, Registro Generale 9'476*
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ANCONA, Repertorio 1'371 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Il Certificato notarile, ai sensi della Legge n°567 C.P.C. redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, in data 08/05/2023 (allegato agli Atti), recita:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.3021/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di:

-  Nato il/... a (AN) Codice fiscale

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 28/03/2023 Numero di repertorio 1371 UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA trascritto il 05/05/2023 ai nn. 9476/6711 a favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260 sui seguenti immobili:

-  iena proprietà 1/1 su appartamento in villino in SIROLO (AN) Foglio 4 Particella 170 Subalterno 4
Natura A7 Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA SALETTO

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ancona-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 05/05/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A  la quota dell'intero in **piena proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile **Sirolo Foglio 4 Particella 170 Subalterno 3 graffate Foglio 4 Particella 170 Subalterno 4** è pervenuta per atto di divisione del 29/09/2014 Numero di repertorio 17863/9686 Notaio CIARLETTA PIETRO Sede OSIMO (AN) trascritto il 03/10/2014 nn. 15455/11423, in virtù del quale cessa la comproprietà con  Nato il/... a(AN) Codice fiscale Nata il/... a (AN) Codice fiscale
- A  e  la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno (indicati entrambi in regime di separazione dei beni) dell'immobile **Sirolo (ex Foglio 4 Particella 126)** è pervenuta per atto di compravendita del 10/04/2003 Numero di repertorio 289869 Notaio SCOCCIANI DR SANDRO Sede ANCONA trascritto il 17/04/2003 nn. 8593/5374 da potere di C.L. Nato il/... a Codice fiscale, Nata il/... a (AN) Codice fiscale .

- A XXXX la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e M. A., la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con R. F., degli immobili Sirolo (ex Foglio 4 Particella 152 Particella 154 Particella 61) è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/2004 Numero di repertorio 297377/47493 Notaio SCOCCIANI DR SANDRO Sede ANCONA trascritto il 03/08/2004 nn. 18629 41672 da potere di O. R. Nata il/.. a (MC) Codice fiscale, O. M. Nata il/.. a (MC) Codice fiscale, O. S. Nato il/.. a (MC) Codice fiscale, P. A. Nato il/.. a (AN) Codice fiscale, B. B. Nata il/.. a (AN) Codice fiscale, B. R. Nata il/.. a SIROLO (AN) Codice fiscale
- Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 07.05.2012 Numero di repertorio 14874/5826 Notaio RECCHIA GIUSEPPINA Sede SENIGALLIA (AN) trascritto il 11/05/2012 ai nn. 8427/6086 a favore e contro di M. A., R. F., la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Sirolo Foglio 4 Particella 126 Particella 152 Particella 154 Particella 61
- A C. L. e C. M., la quota pari a 1/2 ciascuno dell'immobile Particella 126 è pervenuta per atto di compravendita del 22/03/1983 Repertorio 55018/3843 Notaio Roberto Stacco trascritto il 29/03/1983 nn. 4138/3008 da potere di P. N. Nata il/.. a (AN) Codice fiscale, P. A. Nato il/.. a (AN) Codice fiscale, B. B. Nata il/.. a (AN) Codice fiscale, B. R. Nata il/.. a (AN) Codice fiscale
- A O. R., O. M., O. S., la quota pari a 1/9 di nuda proprietà ciascuno degli immobili Sirolo Foglio 4 Particella 152 Particella 154 Particella 61 era pervenuta per successione, in morte di P. N. Nata il/.. a (AN) Codice fiscale, deceduto il/.. registrata il/.. al Numero di repertorio 85/222 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 26/08/2004 ai NN. 19730/12364 devoluta per legge
- Risulta trascritta in data 03/08/2004 ai nn. 18628/11671 accettazione tacita dell'eredità in morte di P. N. Nata il/.. a (AN) Codice fiscale, da parte degli eredi sigg.ri O.R., O. M., O. S. nascente da atto Notaio Scoccianti Dr Sandro Sede ANCONA del 20/07/2004
- *In riferimento alla provenienza in capo a P. V. per 1/3 in nuda proprietà, P. A. per 1/3 in nuda proprietà, B.R. per 1/3 in nuda proprietà ed a B. B. per l'intero usufrutto, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione
- **Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**
TRASCRIZIONE NN. 9476/6711 del 05/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/03/2023 Numero di repertorio 1371 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Sede ANCONA A favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260 (Richiedente: GROGU SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI, I CONEGLIANO (TV)),
 contro B. D. Nato il/.. a (AN) Codice fiscale

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 05/05/2023**, risulta essere censito

- * Catasto fabbricati di SIROLO (AN) Foglio 4 Particella 170 Subalterno 3 graffate 170 Subalterno 4 Natura A7 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Totale: 138 m² Totale escluse aree scoperte 111 mq Rendita catastale Euro 695,93 Indirizzo VIA SALETTO Piano T-1, in ditta a: XXXX Nato il/.. a OSIMO (AN) Codice fiscale piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/08/2015 Pratica n. AN0078846 in atti dal 12/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28198.1/2015) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
 Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/08/2014 Pratica n. AN0127854 in atti dal 12/08/2014 COSTITUZIONE (n. 909.1/2014)
 Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12/08/2014 in atti dal 12/08/2014 (n.000909/2014)

Corleone 8 maggio 2023

- INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Con l'accesso agli Atti, presso il Comune di Sirolo, in data 13/10/2023, sono stati trovati documenti autorizzativi sugli immobili in questione.

In particolare si è trovato, dagli archivi del SUE di Sirolo:

- *Permesso di costruire* n°32/2004 Prot.n°3924 del 28/04/2004
- *Segnalazione Certificata per l'Agibilità* Prot.n°6961 del 11/06/2018 (cfr. *ALLEGATO B*)

a nome dei proprietari 

- 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 SALETTO

- Abitazione (Piano terra e Piano Primo) :circa	110	mq.
- Corte	circa	1'400 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 SALETTO

- **Classe Energetica Globale "D". (Codice certificato: 20231017 – 042048-92447 del 17/10/2023)**
- **Validità, alle condizioni attuali: fino al 17/10/2033;**
- **In condizioni modificate occorre aggiornare l'A.P.E.**

- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

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

In particolare si è trovato, dagli archivi del *SUE* di Sirolo:

- *Permesso di costruire* n°32/2004 Prot.n°3924 del 28/04/2004
- *Segnalazione Certificata per l'Agibilità* Prot.n°6961 del 11/06/2018 (cfr. *ALLEGATO B*)

a nome dei proprietari 

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

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane:

- *Foglio n°4, particella n°170 sub 3-4, Piano T-1*

sopra descritte, **non** corrispondono allo stato dei luoghi. *Al Piano terra* si rileva una modifica significativa : nel corso del sopralluogo peritale è risultata una stanza adibita a *camera da letto matrimoniale* non presente negli atti catastali

Di tale situazione il sottoscritto *Esperto del Giudice*, ha rilevato la consistenza e ne riproduce graficamente lo stato di fatto (*cf. ALLEGATO A*). Occorre, (poiché possibile e rientrante nelle attuali Norme e Leggi vigenti) regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico, presso il Comune di Sirolo, con procedimento "in sanatoria", aggiornando la rappresentazione dello stato dei luoghi così come al *Catasto dei fabbricati*.

L'irregolarità rappresentata, è per sua natura **sanabile**

- 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 (diconsiuromillecinquecento), 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, **non** possono essere divisibili.

In particolare:

IMMOBILI IN VIA SALETTO

LOTTO UNICO: Abitazione (Catasto Fabbricati: *Foglio n°4, Particella n°170, Sub3-Sub4*)

- **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 Sirolo, con periodo di riferimento: *1° semestre, anno 2023*.

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 Sirolo – Via Saletto

Appartamento residenziale

(Catasto Fabbricati: Foglio n°4, particella n°170, sub 3 - sub4)

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.

Nel valore di stima per:

- Appartamento residenziale ("Piano Terra" e "Piano Primo")

Si stima il valore unitario:

Euro 3'000,00 (diconsieurotremila/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

<i>Foglio n°4, Particella n°170 sub3-sub4</i>						
Appartamento residenziale						
-	"Piano Terra e Piano Primo" :	110	mq.	x	3'000,00 =	330'000,00Euro
Corte						
-	"Corte a giardino "	1'400	mq.	x	30,00 =	42'000,00Euro

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

Foglio n°4, Particella n°170 sub3-sub4
330'000,00+42'000,00= 372'000,00 Euro

Complessivamente si ha:

372'000,00 Euro

(diconsieurotrecentosettantaduemila/00)

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

Euro 372'00,00 (diconsieurotrecentosettantaduemila/00)

- **FORMAZIONE DEI LOTTI**

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

• **LOTTO UNICO**

Diritti su immobili, ubicati nel Comune di Sirolo, AN *Via Saletto*, allibrati agli atti del vigente *Catasto dei Fabbricati* di detto Comune come segue:

- *Dati identificativi:*

*Comune di Sirolo
Foglio 4
Particella 170 sub 4
Particella 170 sub 3*

COSTITUZIONE del 12/08/2014 Pratica n.AN0127854 in atti dal 12/08/2014 COSTITUZIONE (n.909.1/2014)

- *Indirizzo:*

*Via Saletto, n. snc Piano T-1
COSTITUZIONE del 12/08/2014 Pratica n.AN0127854 in atti dal 12/08/2014 COSTITUZIONE (n.909.1/2014)*

Dati di classamento:

*Rendita: Euro 695,93
Categoria: A/7
Classe: 3
Consistenza: 5,5 vani*

*VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 12/08/2015 Pratica n° AN0078846 in atti dal 12/08/2015
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.28198.1/2015)
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 catastale: Totale: 138 m²
Totale escluse aree scoperte: 111 m²*

*Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/2014 prot. n. AN0127854*

- *Intestati:*

-  nato (AN) il/..../.....
*Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto1)
1. Atto del 29/09/2014 Pubblico ufficiale CIARLETTA PIETRO Sede Osimo (AN) Repertorio n.17863
DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11423.1/2014 Reparto PI di ANCONA in atti dal 03/10/2014*

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 372'000,00

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

Euro 372'000,00 (diconsiueurotrecentosettantaduemila/00)

Serra de' Conti AN, 14/11/2023

Esperto del Giudice



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa catastale *Foglio n°4 particella n°170* (Scala 1:2000)
- 2) Planimetria catastale immobile in *Via Saletto, Foglio n°4 Particella n°170 sub3-sub4* (Scala 1:200)
- 3) Documentazione fotografica (composta da n°40 immagini)
- 4) **ALLEGATO A:** Restituzione grafica del rilievo del *Piano terra*
- 5) Visura catastale per immobile *Foglio n°4 Particella n°170 sub3-sub4*
- 6) Copia Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio residenziale
- 7) Copia verbale di sopralluogo
- 8) Ispezioni ipotecarie Ispezioni ipotecarie
- 9) **ALLEGATO B**

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, 14/11/2023

Esperto del Giudice

Dott.Ing. Emilio Zannotti

