

**Daniele Gambelli**  
**Geometra**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di esecuzione immobiliare al R.G.Es. n°151/2023

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice: Dr.ssa Giuliana Filippello

Oggetto dell'esecuzione: Immobile sito a Cerreto D'Esì al foglio 15 mappale 986 subalterno 7 e foglio 15 mappale 986 subalterno 38 Via Merloni,18

**Quota in vendita pari a 1/1**

**Premessa**

In data 08/09/2023 io sottoscritto Geom. Daniele Gambelli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n°1544, vengo nominato, dal Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello, C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

**Acquisizione documenti**

Presso Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. di Ancona, il 18/10/2023 ho richiesto le planimetrie (all.2 e all.3), il 11/01/2024 la visura (all.4).

Il giorno 16/11/2023, tramite mail, ho richiesto al Comune di Cerreto D'Esì, l'accesso agli atti per accertare la regolarità urbanistica (all.5)

Il giorno 06/02/2024 mi sono recato, sempre al al Comune di Cerreto D'Esì, per ritirare i documenti per verificare la regolarità urbanistica, progetto appartamenti all.6, progetto garage e cantine all.7, abitabilità o agibilità all.8, concessione edilizia all.9.

Il giorno 19/03/2024 ho richiesto, presso la Conservatoria, l'Ispezione ipotecaria (all. 12).

**Storica dell'immobile**

Il 11/06/1980 Prot. 959 dal Comune di Cerreto D'Esì –An- viene rilasciata la Concessione di eseguire attività edilizia e di trasformazione (all.9).

Il 13/12/2017 iscrizione ipoteca volontaria contro [REDACTED] registro generale n°23218 registro particolare n°3733 (all. 11) a garanzia ipotecaria di €. 101.600,00 a favore della Progeo Soc. Coop. Agricola con rogito del Notaio Valentina Cosenza di Bagnolo in Piano Reggio Emilia- del 11/12/2017 repertorio 356/266

Il 20/06/2023 atto di pignoramento contro [REDACTED] €. 81.575,00 oltre interessi di mora al tasso legale e succes-sive occorrente

Il 28/07/2023 trascrizione atto di pignoramento (all.10) contro [REDACTED] registro generale n°16854 registro particolare n°11911 a favore dalla [REDACTED]

### Operazioni peritali

Il giorno 20/10/2023 alle ore 15,00, previo appuntamento preso dal Custode Avv. Gianluca Zenobi in sostituzione dell'Avv. Illuminati abbiamo effettuato il sopralluogo (all. 13).

Al sopralluogo, alle ore 15,00, erano presenti il Custode Avv. Gianluca Zenobi in sostituzione dell'Avv. Illuminati, la [REDACTED] Conduttrice e la [REDACTED] Proprietaria, ho effettuato il rilievo dei locali e le foto (all. 14).

L'immobile è situato a Cerreto D'Esì in Via Merloni,18 in zona periferica del Comune Montano composto da 3.800 abitanti, distinto al N.C.E.U. al foglio 15 particella 986 subalterno 7 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani Superficie catastale 76 mq. Rendita €. 290,51 e al foglio 15 particella 986 subalterno 38 categoria C/6 classe 3 Consistenza 15 mq. con proprietà 1/1 Sig.ra Assunta Pellegrini.

Trattasi di un immobile con corte, al piano terra in buono stato di conservazione, composto da soggiorno, cucinino, cameretta, camera e bagno su di un condominio costruito nel 1983 a destinazione residenziale con al piano interrato cantina e garage.

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in muratura.

I pavimenti sono in monocottura mentre le finestre in legno con vetri a taglio termico.

E' dotato di impianto di climatizzazione invernale.

Le spese condominiali sono ripartite come da prospetto all. 16.

L'accesso all'immobile, date le diverse quote del marciapiede e strada, è tramite dei scalini e non è fornito da nessun montascale o montacarichi, pertanto non supera le barriere architettoniche.

Il possesso e l'utilizzo dei locali interrati non corrispondono all'indicazione catastale, suppongo che sia stato un errore nell'assegnazione originaria ed accettata da tutti in 40 anni e nei vari passaggi di proprietà

E' conforme catastalmente (con la situazione descritta sopra) ma non è conforme urbanisticamente per la diversa disposizione dei locali dell'appartamento rispetto al progetto (progetto all. 6) pertanto bisogna provvedere a richiedere una CILA in sanatoria per con una spesa di €. 1.200,00 + diritti di segreteria €. 100,00 + spese tecniche €. 1.500,00 per un totale di €. 2.800,00

Per determinare il valore, l'O.M.I in zona, per le abitazioni civili oscilla tra un minimo di €.600,00 il mq. e un massimo €. 890,00 il mq., mentre i box un minimo di €. 295,00 il mq. e un massimo €. 440,00 all. 15.

Procedo con una stima e considerato il periodo di costruzione, lo stato conservativo, il luogo posso stabilire un valore di €. 890,00 il mq. per appartamento e €. 295,00 per il garage.

Superficie commerciale:

garage 15mq.

cantina 9 mq. \* 25% = 2,25 mq.

appartamento 76 mq.

Pertanto

Il valore commerciale appartamento è:

76 mq. + 2,25 mq. = 78,25 mq.

78,25 mq. x €. 890,00 = €. 69.642,50

Il valore commerciale del garage è:

15 mq. x €. 295,00 = €. 4.425,00

Totale €. 69.642,50 + €. 4.425,00 = €. 74.067,50

A tale stima va detratto le spese per ottenere la regolarità Urbanistica che si aggirano intorno a €.  
2.800,00

€. 74.067,50 - €. 2.800,00= **€. 71.267,50**

### **Conclusioni**

L'immobile è conforme Catastalmente ma non Urbanisticamente.

L'acquirente deve conoscere:

Il 13/12/2017 iscrizione ipoteca volontaria contro [REDACTED] registro generale n°23218 registro particolare n°3733 (all. 11) a garanzia ipotecaria di €. 101.600,00 a favore della [REDACTED] con rogito del Notaio Valentina Cosenza di Bagnolo in Piano Reggio Emilia- del 11/12/2017 repertorio 356/266

Il 20/06/2023 atto di pignoramento contro [REDACTED] €. 81.575,00 oltre interessi di mora al tasso legale e succes-sive occorrende

Il 28/07/2023 trascrizione atto di pignoramento (all.10) contro [REDACTED] registro generale n°16854 registro particolare n°11911 a favore della [REDACTED]

-che Attestato di Prestazione Energetica risulta con prestazione globale di Classe G con Epgl,nren 311,13 kWh/mq. anno. (all. 17)

Il suo valore più probabile di mercato è di **€. 67.267,50**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Monte San Vito 25/03/2024

Geom. Daniele Gambelli