

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N° 219/2022 R.G.Es .



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO:



ELABORATO PERITALE
CON ALLEGATI



SERRA DE' CONTI AN, 14/04/2023



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

1/16



INDICE:

- COPERTINA DI RELAZIONE	PAG. 1
- PREMESSA	PAG. 2
- OPERAZIONI PERITALI	PAG. 5
- IMMOBILI PIGNORATI	PAG. 5
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA	PAG. 8
- PROPRIETA'	PAG. 8
- DATI CATASTALI DEI CESPITI	PAG. 8
- PROVENIENZA E FORMALITA'	PAG. 9
- INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	PAG. 11
- MISURAZIONE	PAG. 11
- PRESENZA DI ONERI E VINCOLI	PAG. 11
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	PAG. 12
- 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 Maria Letizia Mantovani, con provvedimento telematico, (notifica trasmessa, tramite posta elettronica certificata, il giorno 03/08/2021), ha inviato la nomina, di **"Esperto" ex Art.568 C.P.C nel procedimento espropriativo immobiliare R.G.Es. 219/2022**, 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

•

assoggettati ad espropriazione forzata ad istanza di:

•

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;*

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI /60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583
e.mail: ezeengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu



- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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 Giudiziarie);

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 delle 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. Inviò 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. **SOSPENDE** 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 SASSOFERRATO (AN) Foglio 64 Particella 461 Subalterno 6 Natura A2 Consistenza 7 vani Indirizzo FRAZIONE FRASSINETA**”.

In data 04/11/2022 la **Sig.ra Giudice dell'Esecuzione** ha disposto la “...**sostituzione del custode dei beni pignorati, nominando, in luogo del debitore / del precedente custode**”: l'**Avvocato Cristina Flaiani di Ancona**.

In data 02/02/2023 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 15,30 ha avviato le operazioni peritali eseguendo un sopralluogo presso gli immobili in **Sassoferrato AN, in Via Piano di Frassineto n° 50 (Catasto Fabbricati: Foglio n°64, Particella n°461, sub6**, cfr. Foto **F01, F02, F03, F04, F05, F06, F7, F8** allegate).

- IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI SASSOFERRATO, VIA PIANO DI FRASSINETO N°50

Sono stati visitati ed esaminati, alla presenza di:

• 

DOTT. ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583
e.mail: ezeengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

5/16

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

- [REDACTED]
- Avv. Cristina Flaiani (Custode giudiziario);
- Geom. Antonio Fiorani (Collaboratore dell'EdG)
- Esperto del Giudice

le unità immobiliari poste all'interno di fabbricato residenziale plurifamiliare, nell'immediata periferia nord del centro storico, in *Via Piano di Frassineto n°50*.

L'edificio, costruito, nei primi anni '80 del secolo scorso, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano interrato ("*Piano seminterrato*", secondo le indicazioni catastali) a ridosso della *Strada Provinciale n°16-Via Piano di Frassineto* con due ingressi indipendenti e separati, su una stradina interna in posizione ortogonale alla via pubblica (cfr. Foto *F01, F02, F03, F04, F05, F06, F08, F09* allegate).

La palazzina (composta da n°6 appartamenti) è caratterizzata, nel suo insieme, da unità residenziali abitate, recintata, in parte, con muretti in c.c.a. e reti metalliche. (cfr. Foto *F01, F02, F03, F04, F05, F06, F07, F27, F28*, allegate).

Il plesso, manifesta una modesta composizione architettonica, con tipologia di alloggi "plurifamiliari".

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

Dalla *Strada Provinciale n°16-Via Piano di Frassineto*, l'ingresso alle residenze è immediato: una stradina carrabile interna (che collega anche un'altra palazzina, dirimpettaia) conduce ai due portoni di entrata agli appartamenti (cfr. Foto *F05, F06, F08*, allegate) e al *Piano interrato* ("*Piano seminterrato*", secondo le indicazioni catastali, dove ci sono autorimesse e cantine) (cfr. Foto *F07, F10, F11, F12, F13*, allegate): l'immobile di cui si tratta, ha accesso dal portone posto nella posizione più lontana dalla via pubblica (vicino alla rampa del *Piano interrato*) (cfr. Foto *F06, F07, F08*, allegate). Attraverso una scala interna condominiale (i quattro alloggi di questa parte del fabbricato, sono privi di ascensore, cfr. Foto *F15*, allegata). si arriva all'immobile esecutato (cfr. Foto *F16, F17*, allegate) posto al *Piano primo* rispetto al piano stradale.

- **Unità immobiliare residenziale**

Essa, sviluppata su un unico livello, al *Piano primo*, a quella quota priva di barriere architettoniche, è composta da:

- un ingresso, su un pianerottolo di disimpegno condominiale, (cfr. Foto *F15*, allegata) che immette all'interno della proprietà, su un corridoio che conduce a:
 - una sala da pranzo con balcone, con affaccio sul lato ovest (cfr. Foto *F30, F27, F28, F31*, allegate) e un cucinino (cfr. Foto *F31*, allegata);
 - un salone-soggiorno con porta-finestra che collega un balcone (comune a due camere da letto), con affaccio sul lato est; (cfr. Foto *F18, F19, F20, F21* allegate) ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- una camera da adibito a guardaroba e stileria con porta-finestra che collega un balcone (comune al vano soggiorno e ad una camera da letto), con affaccio sul lato *est* (cfr. Foto F23, F21 allegate)
- una camera da letto matrimoniale con porta-finestra che collega un balcone (comune al vano soggiorno e due camere da letto), con affaccio sul lato *nord* (cfr. Foto F24, allegata)
- un vano per "servizi igienici" con finestra (a *nord*) (cfr. Foto F26, allegata);
- una camera con due letti con finestra con finestra (a *nord*) (cfr. Foto F25, allegata)
- un vano per "servizi igienici" con finestra (a *ovest*) (cfr. Foto F25, allegata);

In pianta, l'appartamento ha una forma geometrica pressoché rettangolare, ha i vani finestra che prospettano verso corti interne e su un apprezzabile panorama collinare a *nord*, a *est*, ad *ovest* (cfr. Foto F21, F22, F27, F28, allegate).

La residenza si presenta con discrete finiture (pavimenti in ceramica, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, infissi esterni in legno, con vetro singolo abbinato ad un ulteriore serramento vetrato e telaio in alluminio, (cfr. Foto F17, F18, F19, F20, F23, F24, F25, F26, F29, F30, F31, F32, allegate), e impianto elettrico-illuminazione, servizi igienici in buono stato di conservazione e funzionamento. L'impianto di riscaldamento è formato da termosifoni e da caldaia tradizionale (posta esternamente al vano cucina, cfr. Foto F27, allegata) alimentata a metano funzionante e in buono stato di conservazione, da un camino a legna e da una stufa a *pellet* (cfr. Foto F30, F31, allegate).

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

Le finestre e porte-finestre sono in legno con vetro singolo (cfr. Foto F29, allegata); esse sono protette, esternamente, con serrandine scorrevoli ("tapparelle") e ulteriori infissi vetrati in alluminio.

L'interno della residenza è rimasto con rivestimenti e impianti tecnologici originari.

L'appartamento, accogliente, ben tenuto e pulito, è abitato da una anziana signora, [REDACTED] parente del debitore esecutato ([REDACTED]) l'uso dell'immobile è regolamentato da un contratto di affitto registrato (il *Custode Giudiziario* provvede a trasmettere direttamente al Tribunale di Ancona gli estremi e l'importo corrisposto).

Le utenze di energia elettrica, gas metano per riscaldamento ed acqua sono a carico della locataria.

Il Condominio, per quanto riferito dai presenti, non ha è costituito e non c'è un *amministratore*.

Dal punto di vista statico, il fabbricato è formato da un'ossatura (telai di travi e pilastri) in c.c.a. con solai in latero-cemento armato.

Luce ed aria naturale si attingono direttamente dalle finestre e porte-finestre poste su tutti lati dell'appartamento (tranne che sul corridoio "distributore").

Nel corso del sopralluogo, non si sono riscontrate, ponendo a confronto le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, difformità.

Unità immobiliare non residenziale

Attraverso la scala interna condominiale (cfr. Foto F15, F12, allegate); si raggiunge, al *Piano interrato* ("*Piano seminterrato*", secondo le indicazioni catastali) a *nord* della palazzina, le cantine e le autorimesse. Un corridoio collega i vari locali interrati e la piccola cantina di proprietà esclusiva (cfr. Foto F12, F13, F14 allegate); dall'esterno, una rampa carrabile collega la corte superiore con i locali non residenziali tramite una comoda rampa di accesso (lato *nord*) essa è pavimentata con finitura con conglomerato cementizio (cfr. Foto F07, F10, F11, allegate). Il locale cantina abbinato all'appartamento pignorato si trova all'estremo opposto dell'ingresso carrabile; il vano è chiuso con un infisso metallico a sistema *basculante* (cfr. Foto F12, F13, F14, allegate):.

- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA.

Gli immobili pignorati, si trovano in *Via Piano di Frassineto n°50*, nella periferia *nord-ovest* del centro di Sassoferrato AN, a circa due chilometri di distanza dal centro storico della cittadina. I luoghi sono facilmente raggiungibili: *Fabriano*, (13 Km. circa), *Pergola* (13 km. circa), *Casello "Ancona nord"* dell'Autostrada A14 (60 km. circa), "*Aeroporto delle Marche R.Sanzio* " di *Falconara Marittima* (63 Km. circa), *Jesi* (35 Km. circa), *Ancona* (75 Km. circa); ad *ovest* *Perugia* (60 km. circa).

La zona, dove è ubicati il fabbricato, è completamente urbanizzata e dispone nelle vicinanze di tutte le infrastrutture e servizi: *farmacia*, *supermercati*, *chiesa*, *negozi*, *bar*. Il *Municipio* e il *centro storico* di *Sassoferrato* è distante circa 2.5 km.

- 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 *Sassoferrato AN*, *Via Piano di Frassineto n°50*, allibrati agli atti del vigente *Catasto Fabbricati* del suddetto Comune, come segue:

- *Dati identificativi:*

Comune di Sassoferrato

Foglio 64

Particella 461 sub 6

DIVISIONE del 06/02/2008 Pratica n.26293 in atti dal 06/02/2008 DIVISIONE (n.2996.1/2008)

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583
e.mail: ezeengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

- **Indirizzo:**
Via Frazione Frassineta, n. snc piano 1-S1-3; Foglio 64
DIVISIONE del 06/02/2008 Pratica n.26293 in atti dal 06/02/2008 DIVISIONE (n.2996.1/2008)

Dati di classamento:
Rendita: Euro 451,90
Categoria: A/2
Classe: 5
Consistenza: 7 vani

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 06/02/2009 Pratica n° AN0028720 in atti dal 06/02/2009
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.1566.1/2009)
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: 130 m²
Totale escluse aree scoperte**: 124 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/02/2008 prof. n. AN0026293

- **Intestati:**
1. [REDACTED]
DIVISIONE del 06/02/2008 Pratica n.26293 in atti dal 06/02/2008 DIVISIONE (n.2996.1/2008)
Diritti di proprietà: per 1/1

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane:

- **Foglio n°64, particella n°461 sub 6, P1-S1**
sopra descritta, corrisponde allo stato dei luoghi.

PROVENIENZA E FORMALITA'

Dall'ispezione Ipotecaria del sottoscritto **Esperto del Giudice**, in data 16/03/2023, avvenuta presso **Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Ancona, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona** risulta:

Elenco sintetico delle formalità

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Comune: SASSOFERRATO (AN)
Tipo catasto: fabbricati
Identificativo definitivo: Foglio: 64 – Particella: 461 sub6

1. **TRASCRIZIONE** del 30/08/2007 – Registro Particolare 13'355 Registro Generale 23'700
Pubblico Ufficiale SABBATINI STEFANO, Repertorio 44'373/15957 del 01/08/2007
ATTO FRA VIVI – ATTO DI RETTIFICA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
2. **ISCRIZIONE** del 20/12/2016 – Registro Particolare 3'925, Registro Generale 24'121
Pubblico Ufficiale SABBATINI STEFANO, Repertorio 62687/26751 del 16/12/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
3. **TRASCRIZIONE** del 08/01/2020 – Registro Particolare 110, Registro Generale 189
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FERMO, Repertorio 35/2020 del 07/01/2020
DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTSCRIZIONE ATTI

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI /60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBALDI N°33 TEL. E FAX 0731/879583
e.mail: ezeengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu

9/16

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

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 30/09/2022 – Registro Particolare 15'831, Registro Generale 24'005

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA, Repertorio 3521 del 08/09/2022

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 07/10/2022 (allegato agli Atti), recita:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGEN° 302/1998, IN ESECUZIONE AL BOLLO INQUANTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di:

-

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 08/09/2022 Numero di repertorio 3521 notificato da UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA trascritto il 30/09/2022 ai nn. 24005/15831 a favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0519150260 sui seguenti immobili:

- Appartamento di tipo civile in SASSOFERRATO (AN), Foglio 64 Particella 461 Subalterno 6 Natura A2 Consistenza 7 vani Indirizzo FRZIONE FRASSINETA

La sottoscritta Dott. **Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto presso il 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 in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 30/09/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [redacted] immobile in oggetto è pervenuto per atto di vendita Notaio Francesco Panni del 25/06/1981 rep. 2298, trascritto il 14/07/1981 nn.9551/6508 e successiva rettifica del 01/08/2007 Numero di repertorio 44373/15957 Notaio SABATINI STEFANO Sede ANCONA, trascritta il 30/08/2007 nn. 23700/13355, da potere di [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN.24121/3925 del 20/12/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 16/12/2016 Numero di repertorio 62687/26751 Notaio SABATINI STEFANO Sede ANCONA A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421 (Domicilio ipotecario eletto ANCONA CORSO STAMIRA 14)

Contro [redacted]

Capitale € 135.000,00 Totale € 270.000,00 Durata 1 anni 6 mesi

Grava, fra gli altri, su Sassoferrato Foglio 64 Particella 461 Sub6

TRASCRIZIONE NN.189/110 del 08/01/2020 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI del 07/01/2020 Numero di repertorio 35/2020 emesso da TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

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

10/16

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



Grava, fra gli altri, su Sassoferrato Foglio 64 Particella 461 Sub6
TRASCRIZIONE NN.24005/15831 del 30/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
08/09/2022 Numero di repertorio 3521 emesso da UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Sede ANCONA
A favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260 (Richiedente : AVV. ANTONIO
ZURLINI VIA S. SALVATORE N°16 MODENA

contro

Grava, fra gli altri, su Sassoferrato Foglio 64 Particella 461 Sub6
La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla
data del 30/09/2022, risulta essere censito

Catasto fabbricati SASSOFERRATO (AN) Foglio 64 Particella 461 Subalterno 6 Natura A2 classe 5 Consistenza 7 vani
rendita euro 451,90 Indirizzo FRAZIONE FRASSINETA, snc, piano 1-S1-3, in ditta
(proprietà 1/1)

Palermo, 07/10/2022

notaio Giulia Messina Vitrano

- INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalla risultanza della corrispondenza dello stato dei luoghi a quanto riportato graficamente sulla
documentazione depositata al Catasto non si è ritenuto necessario accedere presso l'Ufficio
Tecnico, Comunale di Sassoferrato, per visionare e per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi
urbanistici, con i quali potrebbero essere stati eseguiti lavori e/o trasformazioni edilizie, delle unità
immobiliari, in esame in tempi successivi all'originaria autorizzazione.

- 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
calpestable 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 PIANO DI FRASSINETO N°50

Piano Primo

- Abitazione :	123,00	mq.
- Balconi :	21,00	mq.

Piano interrato:

- Cantina :	8,00	mq.
-------------	------	-----

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

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

11/16

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

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 G. MARCONI N°101 (PIANO SECONDO)

- *Classe Energetica Globale "E". (Codice certificato: 20230330 – 0420044-69222 del 30/03/2023)*
- *Validità, alle condizioni attuali: fino al 30/03/2033;*
- *In condizioni modificate occorre aggiornare l'A.P.E.*

- GIUDIZIO DI DIVISIBILTA'

Le unità immobiliari in argomento, **non** possono essere divisibili.

In particolare:

IMMOBILI IN VIA PIANO DI FRASSINETO N°50

LOTTO UNICO: Abitazione e cantina-ripostiglio (Catasto Fabbricati: Foglio n°64, Particella n°461, 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, 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:

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

12/16

12/16
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Banca dati delle quotazioni immobiliari Tabelle O.M.I., rilevati dal sito web dell'Agenzia delle Entrate nazionale, per il Comune di Sassoferrato, con periodo di riferimento: II° semestre, anno 2022.

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 Sassoferrato – Via Piano di Frassineto n°50

Appartamento residenziale e cantina

(Catasto Fabbricati: Foglio n°64, particella n°461, sub 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

13/16

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



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 (Al "Piano Primo")

Si stima il valore unitario:

Euro 750,00 (diconsieurosettecentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

- Balconi (Al "Piano Primo")

Si stima il valore unitario:

Euro 375,00 (diconsieurotrecentosettantacinque/00) al metro quadrato di superficie lorda commerciale

- Cantina-ripostiglio (Al "Piano interrato")

Si stima il valore unitario:

Euro 375,00 (diconsieurotrecentosettantacinque/00) al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

TABELLA DI VALUTAZIONE CON PREZZI MEDI DI MERCATO

<i>Foglio n°64, Particella n°461 sub6</i>						
Appartamento residenziale						
- "Piano Primo":	123,00	mq.	x	750,00	=	92'250,00 Euro
<i>Balconi</i>						
	21,00	mq.	x	375,00	=	7'875,00 Euro
Cantina-ripostiglio						
- "Piano interrato"	8,00	mq.	x	375,00	=	2'800,00 Euro

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

Foglio n°64, Particella n°461 sub6
92'250,00+7'875,00+2'800,00= 102'925,00 Euro

Complessivamente si ha:

102'925,00 Euro

(diconsieurocentoduemilanovecentoventicinque/00)

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

Euro 102'925,00 (diconsieurocentoduemilanovecentoventicinque/00)

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

14/16

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

- **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 Sassoferrato, AN Via Piano di Frassineto n°50, allibrati agli atti del vigente *Catasto dei Fabbricati* di detto Comune come segue:

- *Dati identificativi:*
Comune di Sassoferrato
Foglio 64
Particella 461 sub 6
DIVISIONE del 06/02/2008 Pratica n.26293 in atti dal 06/02/2008 DIVISIONE (n.2996.1/2008)

- *Indirizzo:*
Via Frazione Frassineta, n. snc piano 1-S1-3; Foglio 64
DIVISIONE del 06/02/2008 Pratica n.26293 in atti dal 06/02/2008 DIVISIONE (n.2996.1/2008)

Dati di classamento:
Rendita: Euro 451,90
Categoria: A/2
Classe: 5
Consistenza: 7 vani

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 06/02/2009 Pratica n° AN0028720 in atti dal 06/02/2009
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n.1566.1/2009)
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: 130 m²
Totale escluse aree scoperte**: 124 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06/02/2008 prot. n. AN0026293

- *Intestati:*
1. [REDACTED]
DIVISIONE del 06/02/2008 Pratica n.26293 in atti dal 06/02/2008 DIVISIONE (n.2996.1/2008)
Diritti di proprietà: per 1/1

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 102'925,00

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

Euro 102'925,00 (diconsieurocentoduemilanovecentoventicinque/00)

Serra de' Conti AN, 14/04/2023

Esperto del Giudice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / 60030 SERRA DE' CONTI AN, VIA G. GARIBOLDI 106BATELE CONFORMAZIONE 33
e.mail: ezengineering56@gmail.com pec: emilio.zannotti@ingpec.eu



15/16

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa catastale *Foglio n°64 particella n°461* (Scala 1:2000)
- 2) Planimetria catastale immobile in *Via Piano di Frassineto n°50, Foglio n°64 Particella n°461 sub6* (Scala 1:200)
- 3) Documentazione fotografica (composta da n°32 immagini)
- 4) Visura catastale per immobile *Foglio n°64 Particella n°461 sub6*
- 5) Copia Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio residenziale
- 6) Copia verbale di sopralluogo
- 7) Ispezioni ipotecarie



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

Serra de' Conti AN, 14/04/2023

Esperto del Giudice

Dott.Ing. Emilio Zannotti



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

16/16

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI





Firmato Da: ZANNOTTI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ab619fed2d09f5ae32ff3b00030eade

E=2345700

I Particella: 461

Comune: (AN) SASSOFERRATO
Foglio: 64

Scala originale: 1:2000

7-Ott-2022 17:41:31

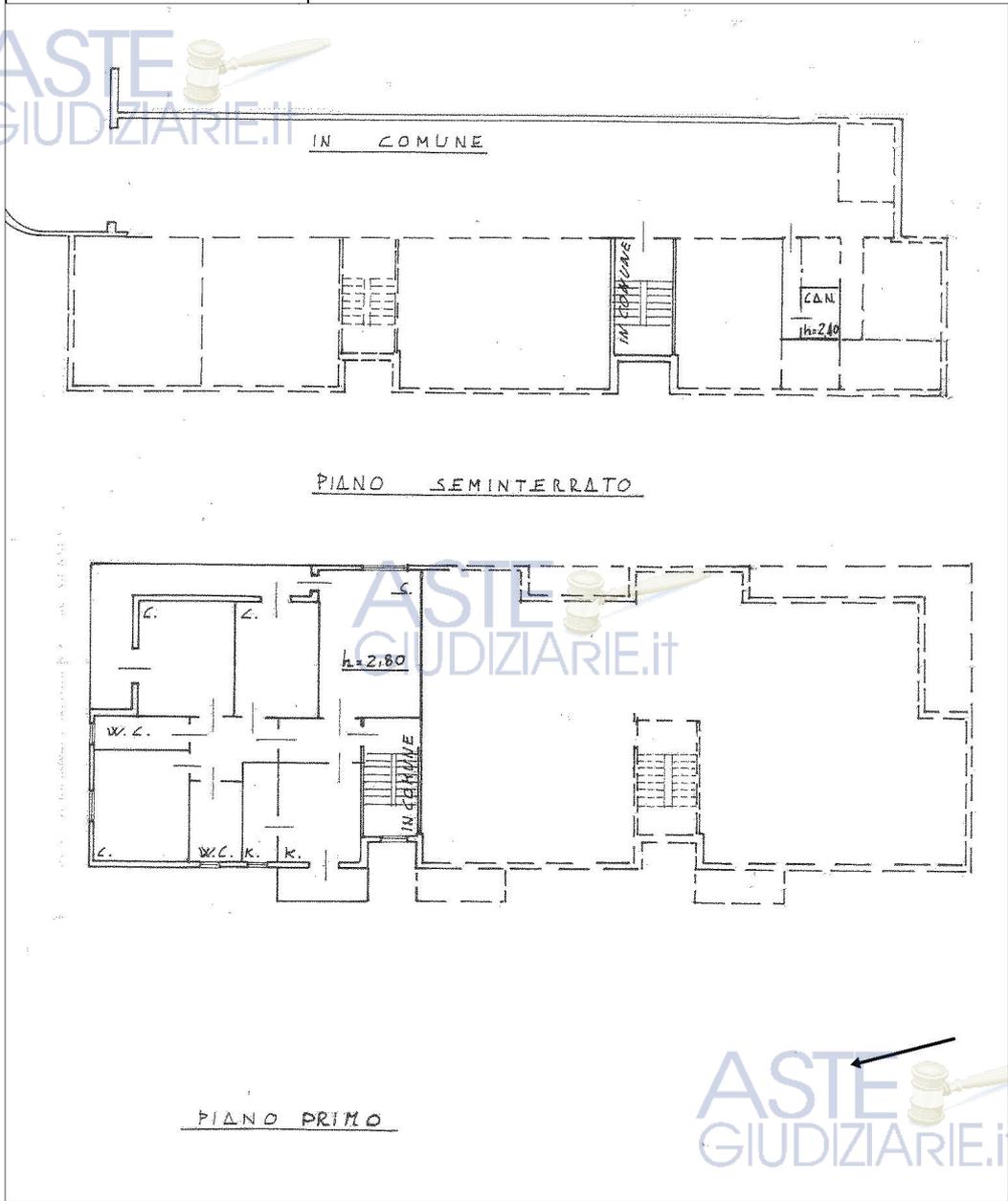
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T304226/2022

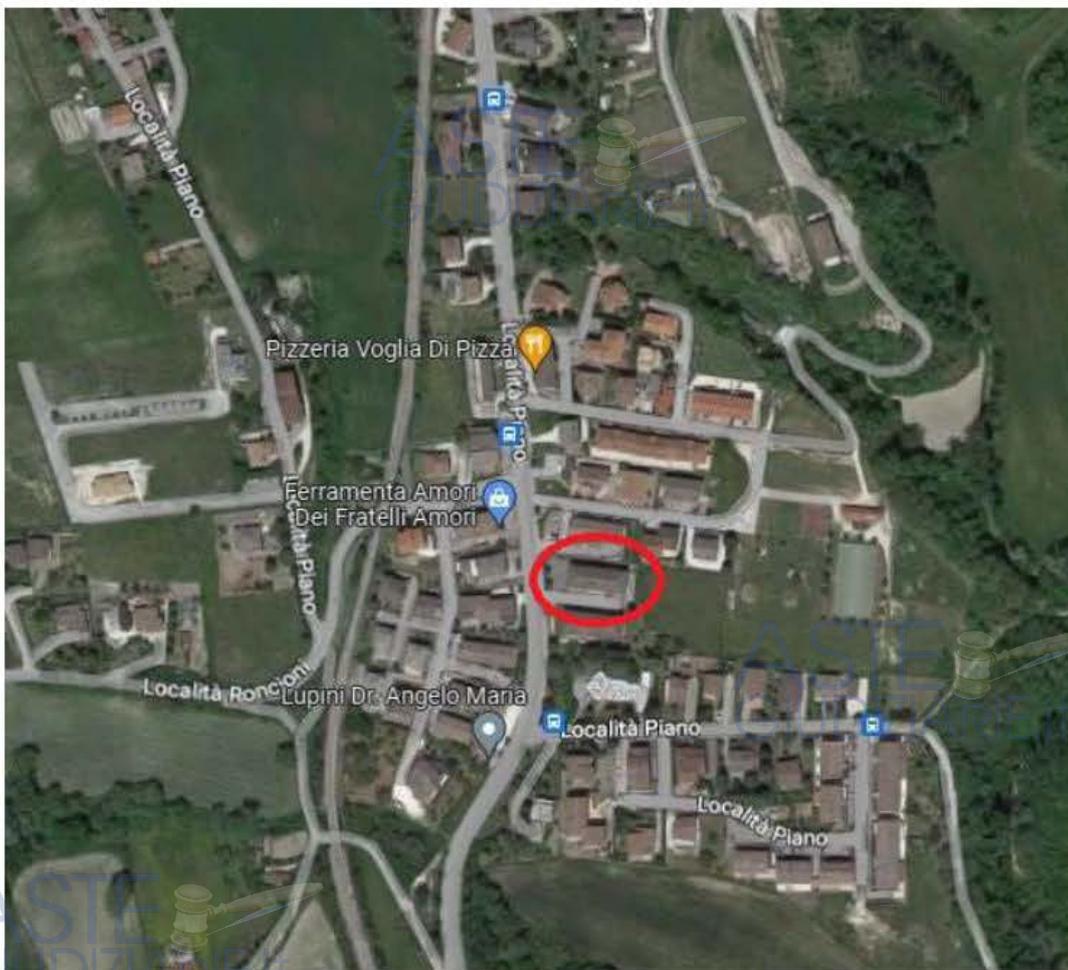
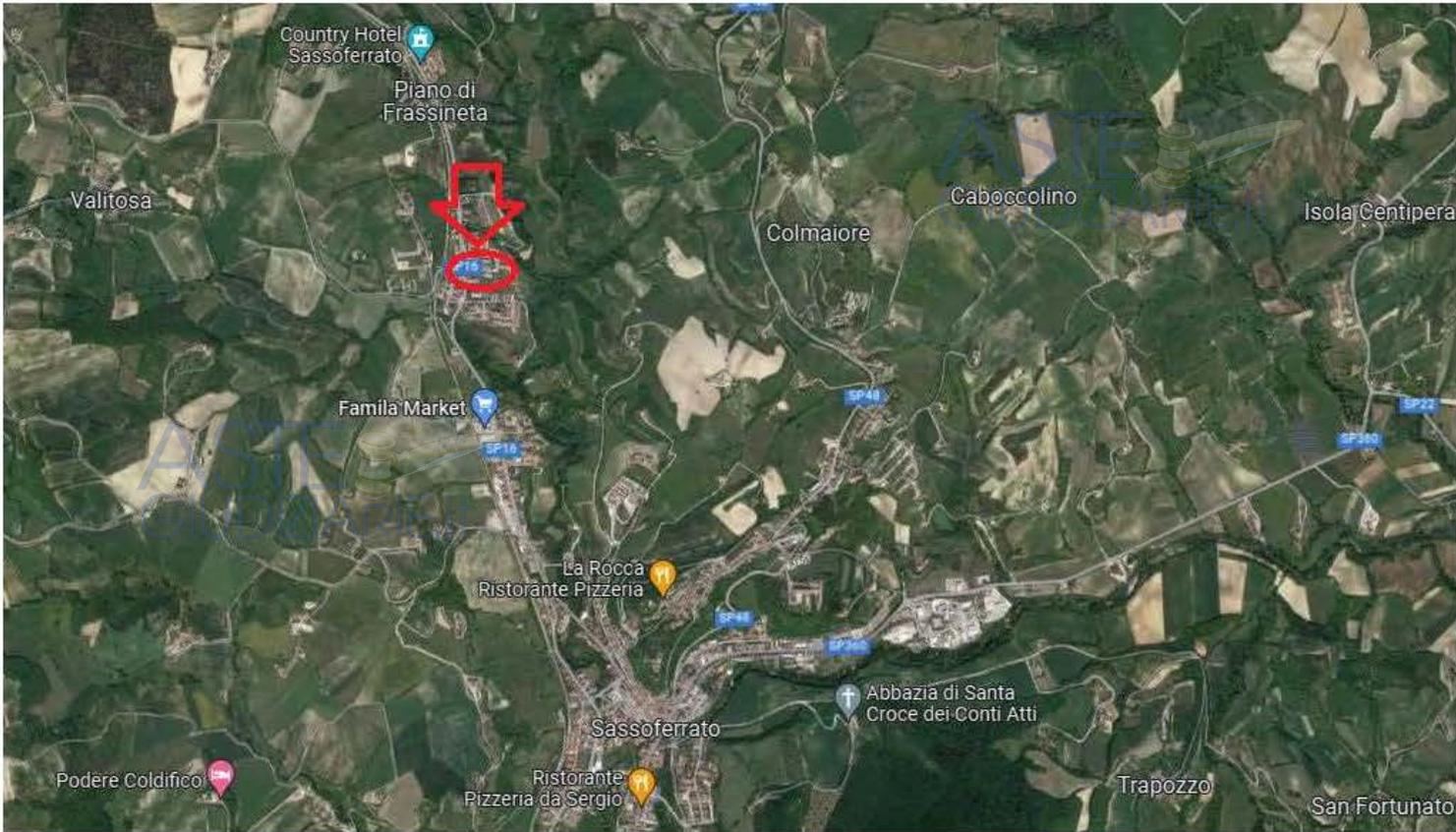
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona**

Dichiarazione protocollo n. AN0026293 del 06/02/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassoferrato Frazione Frassineta civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 64 Particella: 461 Subalterno: 6	Compilata da: Marcucci Eglis Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ancona N. 1119

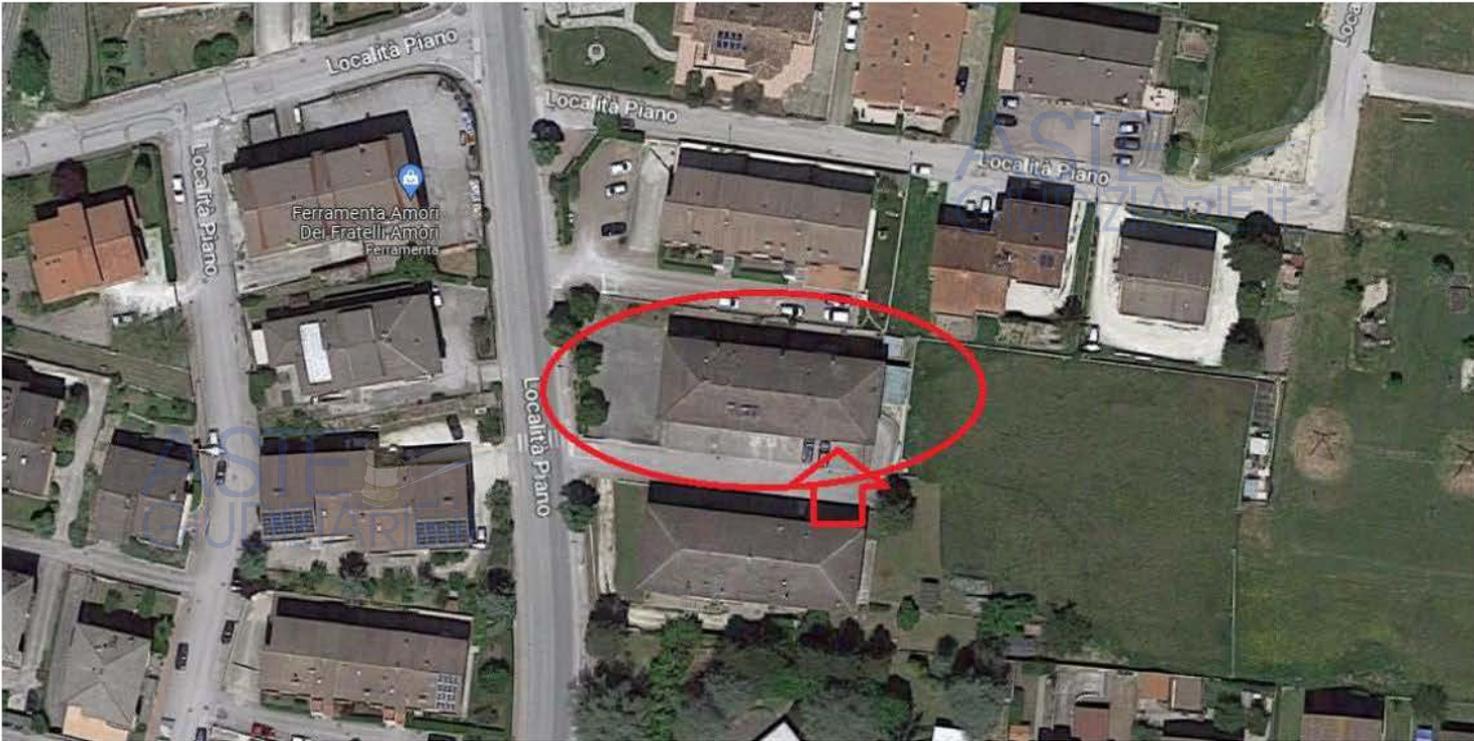
Scheda n. 1 Scala 1:200





F 01
F 02





F 03
F 04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





F 05
F 06

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

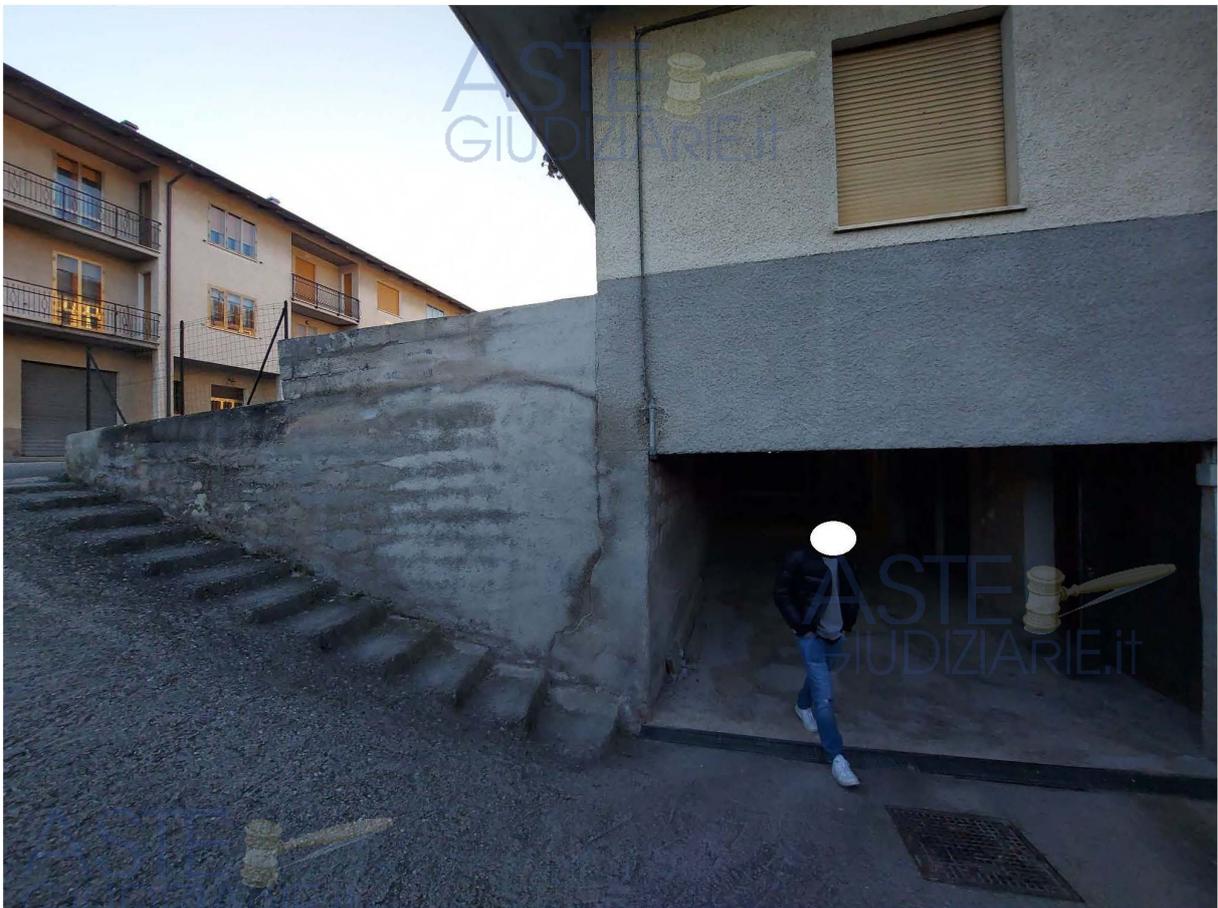




F 07
F 08

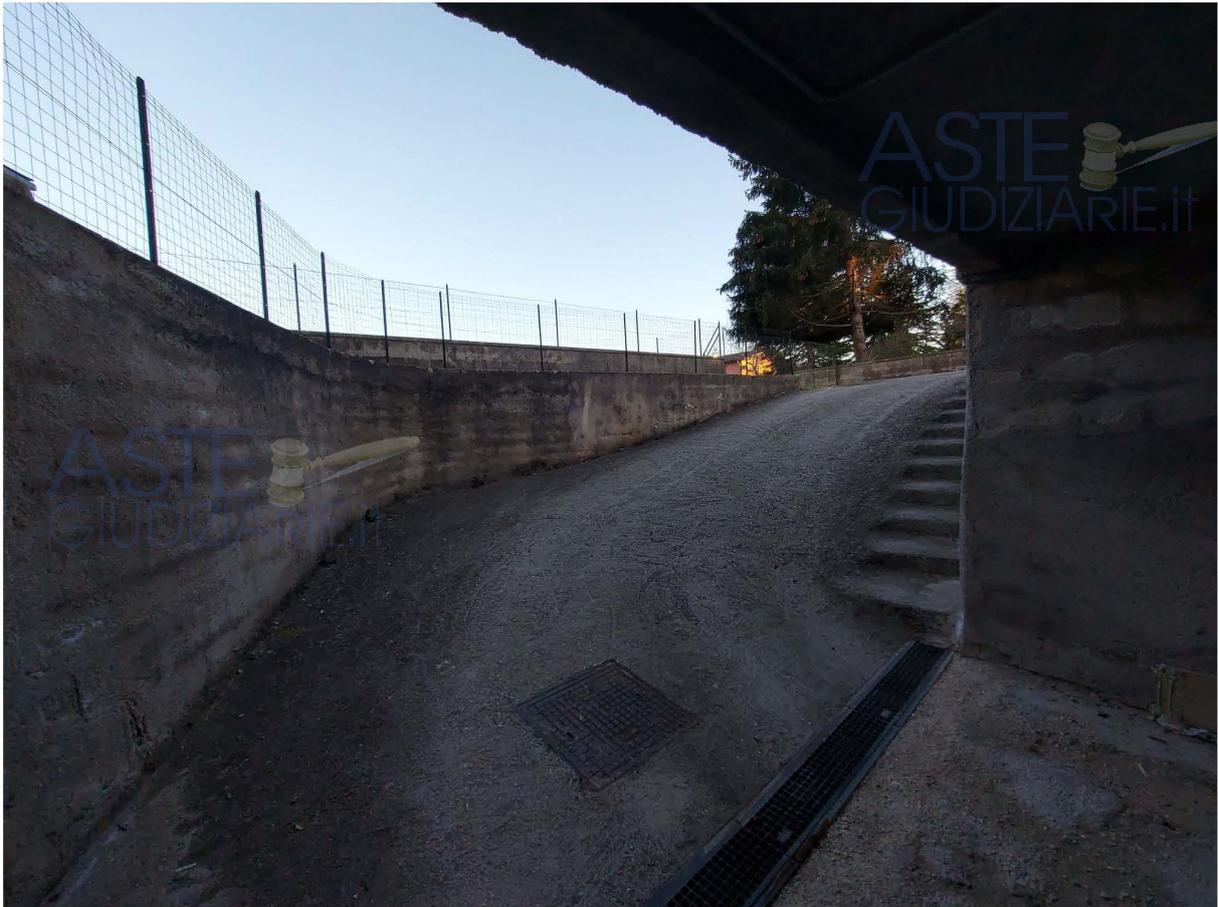
DOTT. ING. EMILIO ZANNOTTI / SERRA DE' CONTI, AN
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





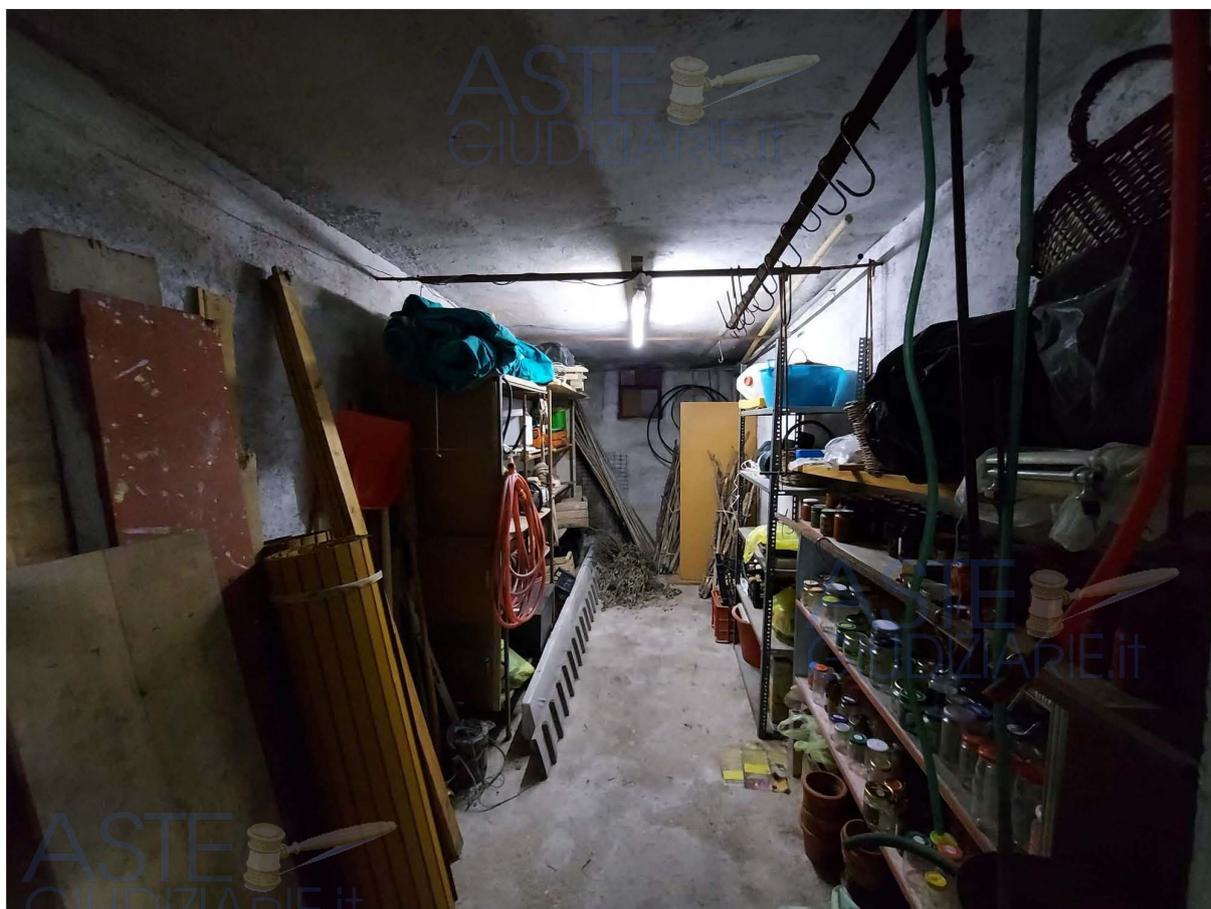
F 09
F 10





F 11
F 12





F 13
F 14





ASTE
GIUDIZIA



F 15
F 16





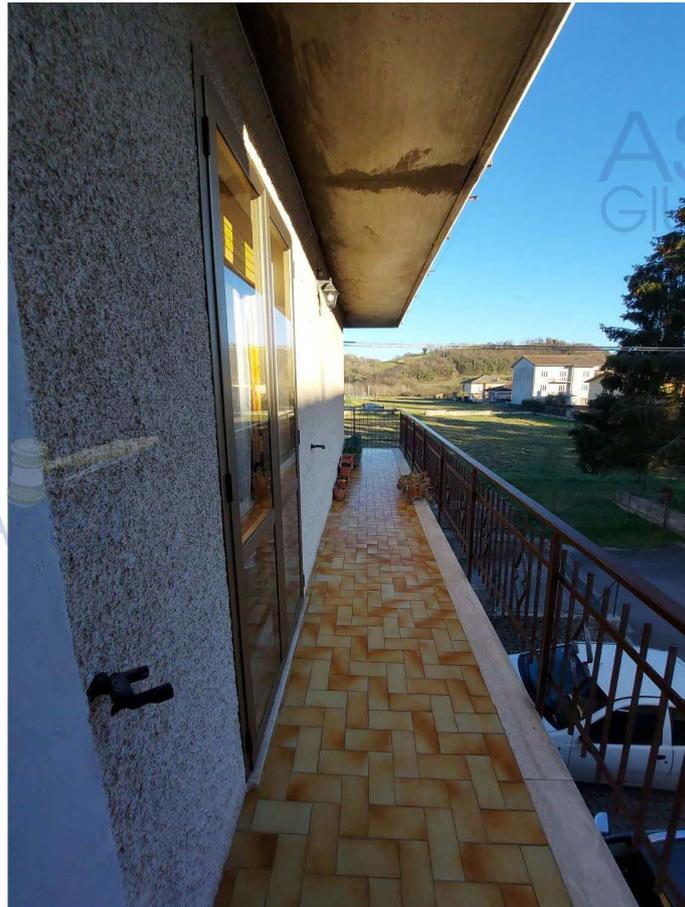
F 17
F 18





F 19
F 20





ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



F 21
F 22





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

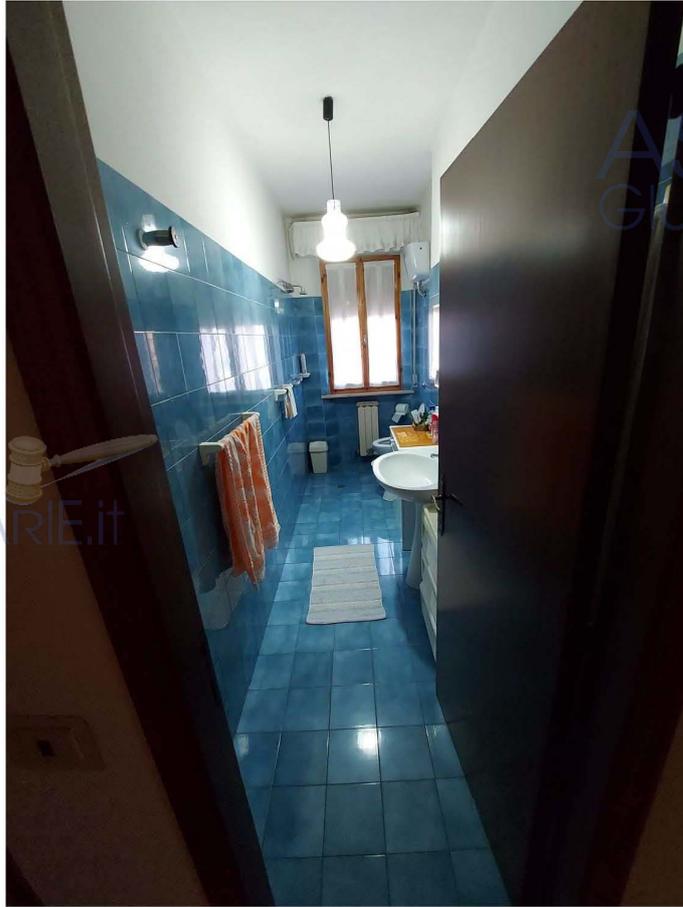


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F 23
F 24





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F 25
F 26

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / SERRA DE' CONTI, AN
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





F 27
F 28

DOTT.ING. EMILIO ZANNOTTI / SERRA DE' CONTI, AN
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





F 29
F 30





F 31
F 32





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230330-042044-69222 VALIDO FINO AL: 30/03/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione : **Marche**
 Comune : **Sassoferrato (AN)**
 Cod.Istat: **042044**
 Indirizzo : **Via Piano di Frassineta 50**
 CAP **60041**
 Piano : primo - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 43.447600 ; Long : 12.848480**

Zona climatica : **E**
 Anno di costruzione : **1981**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **106,99**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **383,51**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale			Sassoferrato			Sezione			Foglio			64			Particella			461			
Subalterni	da	6	a	6	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																					

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone o cose

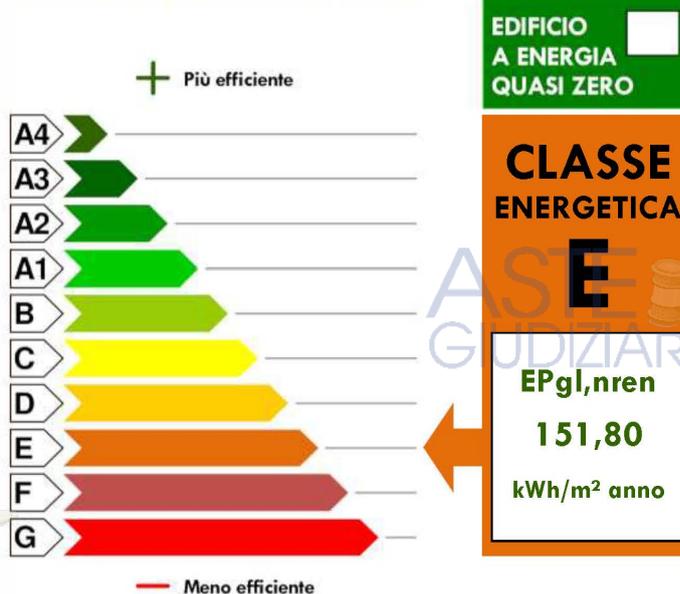
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230330-042044-69222 VALIDO FINO AL: 30/03/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	380,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno 151,80
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.299,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno 99,21
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	2.673,00 kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 31,35
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	caldaia a condensazione	NO	9,00	E (139,10)	E 139,10 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230330-042044-69222 VALIDO FINO AL: 30/03/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	383,51	m ³
S – Superficie disperdente	267,01	m ²
Rapporto S/V	0,696	
EP _{H,nd}	147,19	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0286	-
Y _{IE}	0,5899	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2021	PRAN00079022	Energia Elettrica, Biomasse solide	11,00	0,64 η_H	99,19	132,24
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000	PRAN00079022	Energia Elettrica, Gas naturale	23,70			
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000	PRAN00079022	Energia Elettrica, Gas naturale	23,70	0,80 η_w	0,01	19,56
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Caldaia standard	2021	PRAN00079022	Biomasse solide	11,00			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230330-042044-69222 VALIDO FINO AL: 30/03/2023



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 02/02/2023

I doppi infissi, hanno ridotto il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento. La stufa a pellet installata nel 2021 ha ridotto la percentuale di energia primaria non rinnovabile. Un miglioramento ulteriore richiedere



SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Fabrizio Bellocchi	
Indirizzo	Fraz. Nidastore 79, Arcevia	
E-mail	fabriziobellocchi@libero.it	
Telefono	3284910298	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ingegneri Provincia di Ancona N. A2199	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 30/03/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____