

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N° 148/2024 R.G.Es .

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIULIANA FILIPPELLO

CREDITORE PROCEDENTE

I. I. S.P.A.

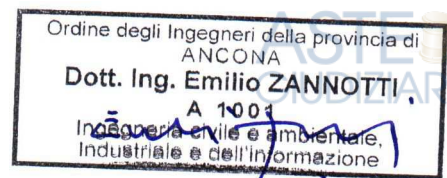
DEBITORE ESECUTATO:

SIG.RA F. M.

PERIZIA CON RISERVATEZZA DATI PERSONALI

ELABORATO PERITALE

CON ALLEGATI



SERRA DE' CONTI AN, 26/07/2025

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

1/16



INDICE:

- COPERTINA DI RELAZIONE	PAG.1
- PREMESSA	PAG.2
- OPERAZIONI PERITALI	PAG. 5
- IMMOBILI PIGNORATI	PAG. 5
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA	PAG. 8
- PROPRIETA'	PAG. 8
- DATI CATASTALI DEI CESPITI	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. 12
- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	PAG. 12
- GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	PAG. 13
- METODO DI STIMA E VALUTAZIONE	PAG. 13
- 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 18/10/2024), ha inviato la nomina, di "Esperto" ex **Art.568 C.P.C** nel **procedimento espropriativo immobiliare R.G.Es. 91/2023**, al sottoscritto **Dott.Ing. Emilio Zannotti**, nato a Cupramontana AN, il 19/04/1956, con studio in Serra de' Conti AN in Via G. Garibaldi n°33, per procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà di

- **Sig.ra M. F.**, domiciliata in, Vian°..... (C.F.:

assoggettati ad espropriazione forzata ad istanza di:

- **I. I. S.P.A.**, con sede in, Vian°..... (C.F.:

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 nuovi 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 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. Inviare 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*.

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 Niccolò Tiecco** con studio in Perugia, *Viale Tazio Nuvolari n°19*, ha identificato nella sua relazione come "... 1/1 *proprietà FABBRICATO, in ANCONA (AN) Viale Cristoforo Colombo 62, piano 3. Distinto in catasto al foglio 42 particella 218 sub 9, vani 3,5, Cat. A/4..*".

In data 13/11/2024 alle ore 12,00, a seguito di invito trasmesso dalla Sig.ra *Custode Giudiziario* Avv. Ilaria Minestrone alla Sig.ra debitrice esecutata, il sottoscritto *E.d.G.*, e il *Legale* suddetto si sono recati all'ingresso dell'immobile pignorato, ma non è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare, di cui si tratta, a causa dell'assenza della Sig.ra M. F..

Successivamente, in data 02/04/2025, con autorizzazione della Preg.ma Sig.ra *Giudice*, la Sig.ra *Custode Giudiziaria* Avv. Ilaria Minestrone ha provveduto, con l'ausilio di un fabbro, ad un primo accesso (forzato) con conseguente *presa in possesso* dell'immobile e cambio delle serrature delle porte d'ingresso (appartamento e soffitta). Nella circostanza, il *Custode Giudiziario* rileva che l'appartamento "...era libero da persone".

In data 14/04/2025 a seguito di invito trasmesso dalla suddetta Sig.ra *Custode Giudiziario*, alla Sig.ra debitrice esecutata, il sottoscritto *E.d.G.* alle ore 16,00 ha avviato le operazioni peritali eseguendo il sopralluogo presso gli immobili ubicati in **Ancona, in Via Cristoforo Colombo n°62, al Piano III° - IV°(Catasto Fabbricati: Foglio n°42, Particella n°218, sub9, Int.5** (Cfr. Foto: F01, F02, F03, F04, F05, F06, F07, F08, F10 allegate).

- **IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI ANCONA, VIA CRISTOFORO COLOMBO N°62, PIANO 3 INT.5- PIANO 4 SOFFITTA)**

Sono stati visitati ed esaminati, alla presenza di:

- Avv. Ilaria Minestrone (*Custode Giudiziario*);
- Geom. A.F. (Collaboratore dell'*E.d.G.*)
- *Esperto del Giudice*

L'unità immobiliare posta all'interno di fabbricato residenziale condominiale, nell'immediata periferia *sud-ovest* rispetto al centro storico, in *Via Cristoforo Colombo* (Cfr. Foto: *F01, F02, F03, F04, F05, F06, F07, F08, F09* allegate).

L'edificio, di cui fa parte l'immobile pignorato, risalente ai primi anni del secolo scorso, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (e un sottotetto); esso è composto da vari appartamenti raggiungibili tramite un unico ingresso sulla *Via Cristoforo Colombo* e una scala interna condominiale, non è presente ascensore (Cfr. Foto: *F01, F02, F03, F04, F05, F06, F07, F08, F10* allegate).

Il plesso, manifesta una modesta ma apprezzabile composizione architettonica, con prospetti in muratura *a faccia a vista*, con cornici decorative *classicheggianti* in prossimità delle finestre e dell'ingresso principale (Cfr. Foto: *F07, F08, F10* allegate). La tipologia edilizia è comunque di "*tipo popolare*": le finiture interne e la trascuratezza dello stato di manutenzione denota che il fabbricato, nel suo insieme, è vissuto da cittadini con redditi bassi o in condizioni economiche disagiate.

Il plesso è ubicato in una zona con alta densità di popolazione, in posizione vicina alla *Piazza Ugo Bassi*: snodo stradale di considerevole traffico urbano e punto di diretto indirizzo viario verso la *Stazione centrale ferroviaria* (che dista circa un chilometro), verso l'Università degli studi *Politecnica delle Marche* (che dista circa due chilometri), verso il *Centro* della città (che dista circa due chilometri), e verso l'imbocco della *Strada statale n°16* (che dista circa due chilometri). (cfr. Foto: *F01, F02, F03, F04* allegate).

L'edificio è ben servito da mezzi pubblici, è vicino a negozi (e di rimpetto al *mercato giornaliero di Piazza d'Armi*), a scuole, a farmacie, a istituti bancari, a chiese e luoghi di culto, a caserme, a parcheggi pubblici.

Dal punto di vista costruttivo e statico, l'immobile, complessivamente, per quanto riscontrabile a vista, appare stabile e privo di segni apprezzabili di dissesti e/o fessurazioni. Un fabbricato con struttura portante in muratura, i solai di piano in latero-cemento, e la copertura formata da ordito ligneo (capriate e travi in legno)

- **Unità immobiliare residenziale**

Essa, posta al *terzo piano*, si sviluppata su unico livello si raggiunge tramite una scala condominiale (cfr. Foto: *F11, F38, F12, 13, 14* allegate); al piano superiore (*Piano quarto, di sottotetto*), tramite la continuazione della scala condominiale (cfr. Foto: *F29, F30* allegate) si raggiunge la porzione di *esclusiva proprietà e uso della soffitta "praticabile"* (cfr. Foto *F31, F32* allegate)

- o *Piano terzo*
- Un ingresso, sul pianerottolo del *Terzo piano* (cfr. Foto: *F14* allegata) immette immediatamente all'interno della proprietà pignorata;

- un vano adibito (presumibilmente, secondo i disegni rilevati in Comune) a *camera da letto* (cfr. Foto: *F16, F18* allegate) sulla sinistra del corridoio (cfr. Foto: *F15* allegata): una finestra si affaccia sulla *Via Cristoforo Colombo* e su *Piazza d'Armi*; (cfr. Foto: *F17* allegate);
 - una sala da pranzo-soggiorno (senza finestre) si interpone fra la suddetta camera e la cucina (cfr. Foto: *F19, F26, F27, F28* allegate);
 - dalla sala da pranzo-soggiorno, sulla destra rispetto al corridoio d'ingresso, è presente una cucina che si sviluppa fino ad un precedente balcone-veranda; l'unica finestra presente, affaccia su una corte interna di rimpetto a fabbricati residenziali (cfr. Foto: *F20, F25*, allegate);
 - sempre sulla destra rispetto al corridoio d'ingresso, adiacente alla cucina, è ubicato il vano dei servizi igienici (cfr. Foto: *F23, F24*, allegate).
- o *Piano sottotetto (Piano quarto)*
 - dalla scala condominiale, proseguendo dal pianerottolo d'ingresso dell'appartamento (cfr. Foto: *F14, F29, F30, F31* allegate), salendo, si raggiunge il *Piano di sottotetto*, dove sono presenti le soffitte dei condomini. La prima porta sulla destra, (cfr. Foto: *F31, F32*, allegate). sul piano di arrivo, permette l'accesso alla soffitta di proprietà e d'uso esclusivo (in realtà, dal sopralluogo effettuato *il vano sottotetto* sembra abbia internamente collegamento continuo, senza tramezzature divisorie, con altri spazi della soffitta dell'altro condomino) : dal punto di vista catastale lo spazio di pertinenza esclusiva è determinato e limitato graficamente.
 - Si rileva l'ordito ligneo della copertura del palazzo, che è in discrete condizioni di manutenzione e statiche; è luogo ad uso ripostiglio con materiale posto in disordine (cfr. Foto: *F33, F34, F35, F36, F37*, allegate),

La residenza si presenta con modeste finiture (pavimenti parte in *marmette in graniglia* e parte in *gres*, i intonaci e tinteggiature rivestimenti usurati, infissi esterni in alluminio, con vetri doppi (abbinati, ma solo per la finestra che si affaccia su *Via Cristoforo Colombo*, ad un ulteriore serramento a *persiana*, cfr. Foto: *F17*) (cfr. Foto: *F15, F16, F18, F19, F20, F21, F22, F23, F24, F25, F26*, allegate): l'impianto elettrico-illuminazione vetusti, servizi igienici in modesto stato di conservazione e funzionamento. L'impianto di riscaldamento invernale (e acqua calda sanitaria) è formato da termosifoni con caldaia (cfr. Foto: *F19, F20, F22, F27, F28, F25, F26*, allegate) alimentata con gas *metano*. E' presente l'impianto citofonico collegato al portone d'ingresso al *Piano terra*.

All'interno dell'abitazione, non si riscontrano infiltrazioni e/o macchie di umidità significative. L'appartamento, in uno stato evidente di abbandono, ha arredati solamente la cucina e il locale del bagno : alcune suppellettili poste in disordine, non sono presenti i mobili della *camera da letto*. I locali si presentano non puliti, e (appaiono) disabitati. cfr. Foto: *F15, F16, F18, F19, F20, F27, F28*, allegate).

Luce ed aria naturale si attingono direttamente dalle finestre poste su tutti lati dell'appartamento, tranne che nella stanza centrale adibita a *pranzo-soggiorno*.

Gli allacci di energia elettrica, acqua e metano sono interrotte.

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

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°42 Particella n°218, sub9 - Int.5** (cfr. allegato catastale) è riportato graficamente il locale dei servizi igienici con tramezzo e porta non presenti attualmente (cfr. *Planimetria catastale allegata*). Tale situazione non ha corrispondenza neanche con i disegni dei progetti autorizzati nelle ultime pratiche edilizie (*D.I.A. Prot. Com.le n°42379 del 06/07/1995, D.I.A. Prot. Com.le n°46576 del 24/07/1995*) (cfr. "ALLEGATO B").

Non si riscontra, quindi, un'attinenza fra lo *stato attuale* e quanto rappresentato nei documenti catastali e depositati 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 sulla *Via Cristoforo Colombo* (Cfr. Foto: *F01, F02, F03, F04, F05, F06, F07, F08, F09, F10* allegate).

Il plesso come suddetto, è ubicato in una zona con alta densità di popolazione, in posizione vicina alla *Piazza Ugo Bassi*. (Cfr. Foto: *F01, F02, F03*, allegate)

I luoghi sono facilmente raggiungibili: da *nord-est* svincolo di *Ancona nord* della *SS n.16*, (8 Km. circa), *Casello "Ancona sud"* dell'*Autostrada A14* (12 km. circa), "*Aeroporto delle Marche R.Sanzio* " di *Falconara Marittima* (12 Km. circa), *Ospedale Regionale di Torrette* (4 Km circa) *Jesi* (25 Km. circa), da *sud* *Osimo* (15 km. circa). (Cfr. Foto: *F01* allegata)

- 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 Ancona AN, *Via Cristoforo Colombo n°62*, allibrati agli atti del vigente *Catasto Fabbricati* del suddetto Comune, come segue:

- Dati identificativi:

Comune di Ancona
Foglio 42
Particella 218 sub 9

Dati identificativi:

Comune di ANCONA (A271) (AN)
Foglio 42 Particella 218 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 180,76

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

Zona censuaria 2,
Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo:

VIALE CRISTOFORO COLOMBO n. 62 Piano 3 - 4

Dati di superficie:

Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte b): 52 m²

Ultimo atto di aggiornamento:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 237922 in atti dal 04/10/2002
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54947.1/2002)

Dati identificativi

Comune di ANCONA (A271) (AN)
Foglio 42 Particella 218 Subalterno 9
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ANCONA (A271) (AN)
Foglio 42 Particella 218

Dati di classamento

Rendita: Euro 180,76
Zona censuaria 2,
Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 3,5 vani
CLASSAMENTO del 15/05/1991 in atti dal 08/11/1995 (n. 285.2/1991)

Dati di superficie

Totale: 52 m²
Totale escluse aree scoperte b): 52 m²
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/05/1991, prot. n. 285

Indirizzo

VIALE CRISTOFORO COLOMBO n. 62 Piano 3 - 4
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002, Pratica n. 237922 in atti dal 04/10/2002
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54947.1/2002)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. F. M.

(CF

nata a (.....) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/11/2001 Pubblico ufficiale SABATINI SIMONETTA Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 35203
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 13478.1/2001 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/11/2001

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane:

- Foglio n°42, particella n°218 sub 9, Piano 3

sopra descritte, **non** corrispondono allo stato dei luoghi. Al Piano terzo si rileva una modifica sostanziale dei luoghi: il locale dei servizi igienici descritto al catasto con "tramezzo e porta" attualmente non sono presenti. (cfr. ALLEGATO A e Planimetria catastale, allegati)

Il **Certificato notarile**, ai sensi della Legge n°567 C.P.C. redatto dal **Notaio Niccolò Tiecco** con studio in Perugia, Viale Tazio Nuvolari n°19, in data **27/06/2024** (allegato agli Atti), recita:

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da G. SPV S.R.L. sede (.....), codice fiscale,
Contro (Parte debitrice):

F. M. nata a (.....) il XX/XX/XXXX, codice fiscale

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

9/16

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

In virtù di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di ANCONA - in data 27 giugno 2024 al n.13805 Registro Generale e n. 9957 Registro Particolare.

Il sottoscritto, NOTAIO NICCOLO' TIECCO, Notaio in PERUGIA con studio alla Viale Tazio Nuvolari n. 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia,

DICHIARA

di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di ANCONA - Territorio (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) l'esame ultraventennale a tutto il 27 giugno 2024 della proprietà e disponibilità del seguente immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1) 1/1 proprietà FABBRICATO, in ANCONA (AN) Viale Cristoforo Colombo 62, piano 3. Distinto in catasto al foglio 42 particella 218 sub 9, vani 3,5, Cat. A/4.

CERTIFICA

Alla data del 27 giugno 2024 l'immobile oggetto della relazione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di ANCONA, Viale Cristoforo Colombo N. 62, piano 3 - 4 in ditta F. M. nata a (.....) il XX/XX/XXXX, codice fiscale,

Proprietà per 1/1; foglio 42 particella 218 sub 9, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, superficie catastale mq 52(totale escluse aree scoperte mq 52) Rendita Catastale Euro 180,76".

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore :

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 21121/13478 in data 12 novembre 2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Sabatini Simonetta di Ancona (AN) del 09 novembre 2001, numero di repertorio 35203, a favore di F. M. nata a (.....) il

XX/XX/XXXX, codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro F. A. nata a (.....) il XX/XX/XXXX, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con F. D.,

F. D nato a (.....) il XX/XX/XXXX, codice fiscale, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con F. A., avente ad oggetto l'immobile di relazione

Il sottoscritto dott. NOTAIO NICCOLO' TIECCO

CERTIFICA

CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTA GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.13805/9957 in data 27 giugno 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Ancona del 07 giugno 2024, numero di repertorio 2349, a favore di G. SPV S.R.L. sede (.....), codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro F. M. nata a (.....) il XX/XX/XXXX, codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO),
25094/3265 in data 26 ottobre 2021, Formalità di riferimento n.4364 del 12 novembre 2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Sabatini Simonetta di Ancona (AN) del 09 novembre 2001, numero di repertorio 35204 - Importo totale € 92.962,24 - Importo Capitale € 61.974,83, a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro F. M.nata a (.....) il XX/XX/XXXX,
codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,avente ad oggetto l'immobile di relazione.

PERUGIA, 27 giugno 2024

NOTAIO NICCOLO' TIECCO

- INDAGINI SU AUTORIZZAZIONI DI NATURA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Con l'accesso agli Atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ancona, in data 10/06/2025, sono stati trovati documenti autorizzativi sugli immobili in questione, non a nome dell'esecutata ma intestati al Sig. F. D. (proprietario originario del fabbricato)

In particolare si è trovato, a nome del Sig. F. D.) dagli archivi del S.U.E. di Ancona:

- D.I.A. Prot. Com.le n°42379 del 06/07/1995 (cfr. "ALLEGATO B")
- D.I.A. Prot. Com.le n°46576 del 24/07/1995 (cfr. "ALLEGATO B")

Dall'Amministratore del Condominio Marchigiana Servizi Servizi Soc. Coop., tramite il Custode Giudiziario si è recuperato un documento relativo all'**Ordinanza sindacale n°3** del Comune di Ancona (Prot. Com.le n°0014183/2023 del 24/01/2023) con oggetto "**Sisma 9 Novembre 2022 – Provvedimento ordinativo a seguito di esito del sopralluogo dei VV.F. del 10/11/2022 per l'immobile in Via Cristoforo Colombo n°62 - Temporanea e parziale inagibilità riguardante l'utilizzo di alcune unità immobiliari**" (cfr.

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

“ALLEGATO C”) Tale strumento era indirizzato anche all’immobile pignorato di cui si tratta, per la temporanea inagibilità di parte del fabbricato a causa dell’evento sismico del 09/11/2022.

In occasione dell’Accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Ancona (eseguito dal sottoscritto in data 10/06/2025) per la ricerca di pratiche edilizie dell’immobile pignorato, è stata rintracciata, presso l’ Ufficio di Protezione civile comunale, anche una **scheda AeDES** (“**Scheda di 1° livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell’emergenza post-sismica**” ID SCHEDA: 258346 / Sisma 2022, redatta in data 25/06/2024) (cfr.“ALLEGATO D”) redatta e sottoscritta da Geom. L. C.e Dott. Ing. L. G., Professionisti abilitati dalla “**Protezione civile – Conferenza delle Regioni e Province autonome**”; il documento riporta la **dichiarazione** tecnica di “**Edificio agibile**” e nella stessa scheda “...Annotazioni: Sono stati eseguiti interventi di riparazione sulle murature delle scale consistenti nella scarnitura di lesioni e stuccatura. Inoltre è stato applicato un rinforzo al piano sottotetto applicando un profilo a C sulle murature della scala. Infine l’amm.ne dichiara che sono stati eseguiti lavori di riparazione danni all’interno di n.2 U.I....” Tale Scheda AeDES è il risultato di sopralluogo, accertamento, verifica statica dei Professionisti suddetti in data 25/06/2024.

Ad oggi sebbene, ci sia il documento che attesta l’agilità del fabbricato, (Scheda AeDES: “Scheda di 1° livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell’emergenza post-sismica” ID SCHEDA: 258346 / Sisma 2022, redatta in data 25/06/2024) (cfr.“ALLEGATO D”), **non è stato possibile recuperare il documento di pratica edilizia (qualora esistesse)** che ha legittimato i lavori di riparazione dei locali danneggiati dal terremoto e la conseguente revoca dell’*Ordinanza sindacale n°3*.

- 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 CRISTOFORO COLOMBO

- Abitazione (Piano terzo) :	circa	55,00	mq.
- Soffitta praticabile	circa	100,00	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.

Si rileva, che, da documento consegnato in data 15/07/2025, dall'Amministrazione Condominiale al Custode Giudiziario Avv. Ilaria Minestrone (cfr.:ALLEGATO E), la persona esecutata ha debiti pari a:

- Euro 2'944,03 per rate condominiali **non pagate** per *Esercizio ordinario 2024/2025 (Periodo-01/12/2024-30/11/2025)*;
- Euro 3'204,11 per rate condominiali **non pagate** per *Esercizio straordinario "Lavori di sistemazione tetto condominiale" (Periodo-01/01/2024-31/12/2025)*;

L'Amministratore del condominio (Dott.ssa L.C. MARCHIGIANA SERVIZI SOC. COOP) evidenzia, alla Sig.ra Custode, che "...Per la posizione debitoria della sig.ra (F. M. n.d.r.) le invio la situazione aggiornata ma, per una parte di questo debito, è in corso pignoramento presso terzi").

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto *Esperto del Giudice*, ha redatto l' *Attestato di Prestazione Energetica* per l'immobile residenziale, previo ricostruzione e recepimento di nuovo libretto d'impianto.

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

EDIFICIO IN VIA CRISTOFORO COLOMBO N°62, PIANO TERZO INT.5

- **Classe Energetica Globale "F". (Codice certificato: 20250714 – 042002-750016 del 14/07/2025)**
- **Validità, alle condizioni attuali: fino al 14/07/2035;**
- **In condizioni modificate occorre aggiornare l'A.P.E.**

- REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Con l'accesso agli *Atti*, presso il S.U.E. del Comune di Ancona, sono stati trovati documenti autorizzativi sugli immobili in questione.

In particolare si è trovato, dagli archivi del S.U.E. di Ancona:

- D.I.A. Prot. Com.le n°42379 del 06/07/1995) (cfr. ALLEGATO B)
- D.I.A. Prot. Com.le n°46576 del 24/07/1995) (cfr. "ALLEGATO B")

a nome dell'ex proprietario "Sig. F. D. "

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°42, particella n°218 sub 9, Piano 3-4*

sopra descritte, **non** corrispondono allo stato dei luoghi. Al Piano terzo si rileva una modifica significativa : nel corso del sopralluogo peritale è risultato il locale dei servizi igienici diverso da quanto riportato graficamente nella planimetria catastale (con tramezzo e porta, che attualmente non sono presenti). (cfr ALLEGATO A e *Planimetria catastale, allegati*) così come diverso da quanto riportato graficamente nei progetti autorizzati nelle ultime pratiche edilizie (D.I.A. Prot. Com.le n°42379 del 06/07/1995, D.I.A. Prot. Com.le n°46576 del 24/07/1995) (cfr. "ALLEGATO B").

Di tale situazione il sottoscritto *Esperto del Giudice*, ha rilevato la consistenza e ne riproduce graficamente lo stato di fatto (cfr. ALLEGATO A). Occorre, (poiché possibile e rientrante nelle attuali Norme e Leggi vigenti) regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico, presso il Comune di Ancona, 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 (sia a livello edilizio-urbanistico che catastale) dei beni eseguiti, può prevedere una spesa indicativa di onorario professionale di Euro 2'000,00 (diconsieuroduemila), comprensivi di Oneri previdenziali e IVA al 22%.
- Per eventuali oneri sanzionatori, diritti e accessori, si può prevedere una spesa di circa 1'200,00 euro (diconsimilleduecentoeuro).

- **GIUDIZIO DI DIVISIBILTA'**

Le unità immobiliari in argomento, non possono essere divisibili.

In particolare:

IMMOBILI IN VIA CRISTOFORO COLOMBO N°62

LOTTO UNICO: Abitazione (Catasto Fabbricati: Foglio n°42, Particella n°218, Sub9 Piano 3-4)

- **METODO DI STIMA E VALUTAZIONE**

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

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

Nella fase operativa si è provveduto a definire quanto segue:

- valore unitario medio
- parametri intrinseci ed estrinseci.

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

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

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

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

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

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

- **parametro zonale** inteso come qualificazione conferita al bene stimato da un complesso di caratteristiche quali:

- **ubicazionale** nel senso di localizzazione del fabbricato in un nucleo centrale o periferico, nonché delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dal P.R.G.;

- **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile, cioè strade, marciapiedi e parcheggi, dai servizi, quali mercati, negozi, cinema, chiese, etc; dalle utenze tecnologiche, quali linea elettrica e telefonica, condotta fognaria, dell'acqua, del metano;

- **di esposizione** in quanto la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali influisce nelle condizioni di areazione, luminosità, soleggiamento;

- **parametro costruttivo** inteso come qualificazione conferita al bene stimato dalle caratteristiche costruttive, quali:

- **strutturale** relativo al corretto assetto statico delle strutture portanti ed alla conseguente assenza di fessurazioni o dissesti, nonché l'assenza di fenomeni di infiltrazioni o formazione di condensa;

- **di finitura** relativa alle caratteristiche statiche degli esterni in termini architettonici e degli interni in merito alla buona qualità dei materiali e la corretta posa in opera;

- **di impiantistica** relativa alle caratteristiche funzionali degli impianti elettrico, idrico, termico, telefonico, citofonico, fognario, nonché alla rispondenza alla normativa vigente;

- **parametro funzionale** inteso come razionale distribuzione degli interni e degli esterni;

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

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

Comune di Ancona – Via Cristoforo Colombo n°62

Appartamento residenziale

(Catasto Fabbricati: Foglio n°42, particella n°218, sub 9 – Interno5, Piano 3-4)

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 Terzo")

Si stima il valore unitario:

Euro 800,00 (diconsieuroottocento/00) al metro quadrato di superficie lorda commerciale;

- Soffitta praticabile

Si stima il valore unitario:

Euro 160,00 (diconsieurocentosessanta/00) al metro quadrato di superficie;

TABELLA DI VALUTAZIONE CON PREZZI MEDI DI MERCATO

Foglio n°42, Particella n°218 sub9, Int.5, Piano 3–Piano4

Appartamento residenziale

- "Piano Terzo" : 55 mq. x 800,00 = 44'000,00Euro

Soffitta praticabile

- "Soffitta" " 100 mq. x 160,00 = 16'000,00Euro

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

Foglio n°42, Particella n°218 sub9, Int.5, Piano 3–Piano4

44'000,00+16'000,00= 60'000,00 Euro

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

14/16

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

Complessivamente si ha:

60'000,00 Euro

(diconsieurosessantamila/00)

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

Euro 60'00,00 (diconsieurosessantamila/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 Ancona, AN *Via Cristoforo Colombo n°62*, allibrati agli atti del vigente *Catasto dei Fabbricati* di detto Comune come segue:

- Dati identificativi:

Comune di Ancona
Foglio 42
Particella 218 sub 9

Dati identificativi:

Comune di ANCONA (A271) (AN)
Foglio 42 Particella 218 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 180,76
Zona censuaria 2,
Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo:

VIALE CRISTOFORO COLOMBO n. 62 Piano 3 - 4

Dati di superficie:

Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte b): 52 m²

Ultimo atto di aggiornamento:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002 Pratica n. 237922 in atti dal 04/10/2002
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54947.1/2002)

Dati identificativi

Comune di ANCONA (A271) (AN)
Foglio 42 Particella 218 Subalterno 9
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ANCONA (A271) (AN)
Foglio 42 Particella 218

Dati di classamento

Rendita: Euro 180,76
Zona censuaria 2,
Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 3,5 vani
CLASSAMENTO del 15/05/1991 in atti dal 08/11/1995 (n. 285.2/1991)

Dati di superficie

Totale: 52 m²
Totale escluse aree scoperte b): 52 m²
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015



Indirizzo

ASTE GIUDIZIARIE®
VIALE CRISTOFORO COLOMBO n. 62 Piano 3 - 4
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2002, Pratica n. 237922 in atti dal 04/10/2002
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54947.1/2002)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. F. M.

(CF)

nata a (.....) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/11/2001 Pubblico ufficiale SABATINI SIMONETTA Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 35203
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 13478.1/2001 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/11/2001

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 60'000,00

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

Euro 60'000,00 (diconsieurosessantamila/00)

Serra de' Conti AN, 26/07/2025

Esperto del Giudice



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

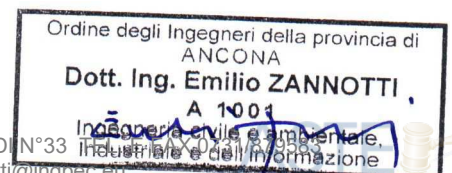
- 1) Estratto di mappa catastale Foglio n°42 particella n°218 (Scala 1:2000)
- 2) Planimetria catastale immobile in Via Cristoforo Colombo n°62, Foglio n°42 Particella n°218 sub9-sint.5 P3-P4 (Scala 1:200)
- 3) Documentazione fotografica (composta da n°38 immagini)
- 4) ALLEGATO A: Restituzione grafica del rilievo del Piano terzo
- 5) Visura catastale per immobile Foglio n°42 Particella n°218 sub9
- 6) Visura catastale storica per immobile Foglio n°42 Particella n°218 sub9
- 7) Copia Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio residenziale
- 8) Copia verbale di sopralluogo del 13/11/2024
- 9) Copia verbale di sopralluogo del 14/04/2025
- 10) ALLEGATO B: Accesso agli atti al S.U.E. del Comune di Ancona
- 11) ALLEGATO C: Ordinanza Sindacale n°3 del Comune di Ancona del 20/01/2023
- 12) ALLEGATO D: Scheda Aedes ID n.258643 Sisma 2022 n°3 del 25/06/2024
- 13) ALLEGATO E: Report debiti condominiali
- 14) ALLEGATO F: Libretto impianto termico

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, 26/07/2025

Esperto del Giudice

Dott. Ing. Emilio Zannotti



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