

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 247/2016 REG. ES.
 PROMOSSA DA: NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.
 CONTRO: ****

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. ZAMPETTI LUCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

COPIA EPURATA AI SENSI L. 196/03

("LOTTO 1" – IMMOBILE "A e B")

Il sottoscritto Geom. Francesco Argalia nato in Ancona (An) il 11/04/1990 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Maggini n° 156, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 2298, e all'Albo dei CCTU del Tribunale di Ancona al n. 2505, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 15/03/2017, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

Disposizioni preliminari	RISPOSTA	Allegati
Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

QUESITO N° 1	RISPOSTA	Allegati
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	Per la comunicazione del sopralluogo e accesso agli immobili, inviato comunicazione scritta a mezzo lettere raccomandate in data 08/06/2017 indirizzate a: n. 13047276686-0 **** (esecutato) n. 13047276685-8 **** (esecutato) e a mezzo PEC in data 08/06/2017 indirizzate a: nuovabancamarche@pec.bancamarche.it / gestione.creditiinsofferenza@pec.bancamarche.it – Nuova Banca Delle Marche S.P.A. (creditore procedente) giovanni.carotti@pec-ordineavvocatiancona.it - Avv. Carotti Giovanni (legale del creditore procedente) Sopralluogo (in riferimento al lotto in esame) fissato e regolarmente eseguito il 03/07/2017 ore 09.00, alla presenza della sig.ra **** e del sig. ****. Per la comunicazione di inizio operazioni peritali e accesso agli immobili, inviato comunicazione scritta a mezzo lettere raccomandate in data 26/07/2017 indirizzate a: n. 13047276649-4 **** (esecutato) n. 12732365981-4 **** (esecutato) n. 12732365981-4 **** (comproprietari) n. 14351879590-6 **** (comproprietario) n. 14351879589-4 **** (comproprietari) n. 14351879588-1 **** (comproprietaria) e a mezzo PEC in data 26/07/2017 indirizzate a: nuovabancamarche@pec.bancamarche.it / gestione.creditiinsofferenza@pec.bancamarche.it – Nuova Banca Delle Marche S.P.A. (creditore procedente)	ALL. 1 ALL. 1 ALL. 1 ALL. 1

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

	giovanni.carotti@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Carotti Giovanni (legale del creditore procedente) Sopralluogo (in riferimento al lotto in esame) fissato e regolarmente eseguito il 07/08/2017 ore 09.00.	
--	--	--

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	Immobile: Comune di Castelfellino (AN), Catasto Fabbricati foglio 1 particella 671/1 appartamento piano primo; Immobile: Comune di Castelfellino (AN), Catasto Fabbricati foglio 1 particella 671/7 garage (il locale garage è adiacente al portico comune sia ad esso che all' appartamento); corte di pertinenza catastalmente identificata al Catasto Fabbricati foglio 1 particella 673;	
<i>Formazione dei lotti per la vendita</i>	Vedasi successivo quesito 2A.	
<i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i>	Vedasi successivo quesito 2A.	
<i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio</i>		

QUESITO N° 2	RISPOSTA	Allegati
<i>Redigere in fascicoli separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati</i>	“LOTTO 1” - IMMOBILE A – appartamento IMMOBILE B – garage	
QUESITO N° 2A	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Unico lotto e due immobili.	
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>		
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Appartamento in condominio sito al piano primo con corte di pertinenza al piano terra e portico comune ad esso e al locale garage situato al piano seminterrato. Garage nel medesimo condominio sito al piano seminterrato.	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Castelfellino (AN)	
- Località	Stazione di Castelfellino	
- Via e numero civico	Via Eugenio Curiel, 14	
- Scala		
- Piano	Appartamento: 1 Garage: S1	
- Numero interno		
- Accessi	Appartamento: accesso da via Curiel attraverso corte comune e vano scala condominiale; Garage: accesso da via Curiel attraverso corte comune con cancello;	
- Confini	Appartamento: confine soprastante con proprietà ****, confine adiacente in parte vano scala condominiale e in parte proprietà ****, confine sottostante in parte garage pignorato con portico comune ad entrambi e in parte proprietà **** con relativo portico. Garage: confine adiacente ad est con portico comune ad esso e all' appartamento pignorato, ad ovest con proprietà ****, confine	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

	soprastante con l' appartamento pignorato.	
<i>Identificazione catastale</i>	Comune di Castelfbellino (AN)	
- <i>Catasto Terreni</i>	Stralcio di mappa catastale Fgl. 1 Particella 671-673. Visura catastale Fgl. 1 Particella 671 ente urbano di mq. 224 Fgl. 1 Particella 673 ente urbano di mq. 2	ALL. 2a ALL. 3a
- <i>Catasto Fabbricati</i>	Abitazione: visura catastale Fgl. 1 particella 671/1-673 categoria A/2 classe 3 ^a vani 7 Planimetria catastale abitazione Garage: visura catastale Fgl. 1 particella 671/7 categoria C/6 classe 7 ^a mq. 30 Planimetria catastale garage	ALL. 4a ALL. 5a ALL. 6a ALL. 7a
<i>Pertinenze</i>	Appartamento: corte esclusiva al piano terra Appartamento e garage: portico comune al piano terra	
<i>Accessori</i>		
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	Non risultano tabelle millesimali	
QUESITO N° 2B	RISPOSTE	Allegati
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Trattasi di appartamento sito al piano primo di un edificio condominiale, dotato di corte esclusiva al piano terra, e locale garage al piano seminterrato con adiacente portico comune ad entrambe le unità; il tutto facente parte di un fabbricato risalente al 1977 edificato su quattro livelli disposti a quote differenti sul prospetto lato via Curiel, rispetto all' asse di simmetria passante per il vano scala condominiale situato al centro dell' edificio e dal quale si accede da via Curiel. Al primo livello trovano sede i locali garage e le differenti corti esclusive di ciascuna u.i. e la corte comune con accesso da via Curiel. Nei livelli superiori per ciascuno di essi trovano luogo due appartamenti, dove quelli dell' ultimo livello consistono in due mansarde. L' intero lotto del fabbricato è recintato, su via Curiel e via Rosselli con muretto in c.a. con soprastante ringhiera metallica, mentre a confine con gli altri lotti adiacenti con muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata.	
<i>Composizione interna</i>	Appartamento: si accede dal vano scala condominiale, al piano primo, alla zona ingresso dove rispettivamente alla sua sinistra si accede alla zona giorno costituita da cucina e soggiorno separati e con affaccio sul medesimo balcone che da su via Curiel, mentre alla sua destra si accede alla zona notte dove si hanno due bagni e tre stanze da letto di cui una dotata di balcone con affaccio su altro lotto condominiale confinante. Al piano terra si trova la corte esclusiva con accesso da via Curiel attraverso la corte condominiale, e confinante con il portico comune all' appartamento e al garage, portico che in parte presenta una tamponatura in legno. Garage: si accede sia dal vano scala condominiale, sia dall' esterno attraverso la corte comune; internamente presenta una divisione che individua un locale ripostiglio con soprastante soppalco, dal quale si accede poi al wc ricavato sotto il vano scala condominiale.	
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- <i>Tipo di fondazioni</i>	Strutture di fondazione in cemento armato.	
- <i>Strutture verticali - Solai</i>	Strutture verticali in cemento armato, solai in latero-cemento.	
- <i>Copertura</i>	A tetto.	
- <i>Manto di copertura</i>	Tegole portoghesi.	
- <i>Lattonomie</i>	Pvc.	
- <i>Scale</i>	In cemento armato con doppia rampa, con finiture in pietra di Trani.	
- <i>Pareti esterne dell' edificio</i>	Intonacate e tinteggiate	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
- Infissi esterni	Appartamento: finestre in legno douglas con vetro singolo e tapparelle in pvc di originaria fattura. Garage: infissi in metallo con vetro singolo	
- Infissi interni	Appartamento: porte in legno tamburato con ante cieche per camere e bagni e con ante vetrate per zona giorno e accesso zona notte. Garage: porte in legno tamburato con ante cieche.	
- Tramezzature interne	Appartamento: In muratura di laterizi forati. Garage: In muratura di laterizi forati.	
- Pavimentazioni	Appartamento: piastrelle ceramiche in tutti i locali, di cemento sulla corte esclusiva. Garage: piastrelle ceramiche compreso il portico comune.	
- Plafoni (soffitti)	Appartamento: lisci. Garage: lisci.	
- Porta di ingresso	Appartamento: porta in legno tamburato. Garage: porte esterne in metallo con vetro singolo. Porta d'ingresso che da sul vano scala, in legno tamburato.	
- Scale interne		
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- Impianto elettrico	Appartamento: impianto di tipo sottotraccia di originaria fattura; Garage: impianto di tipo sottotraccia di originaria fattura;	
- Impianto idrico	Appartamento: impianto per acqua sanitaria calda e fredda di tipo sottotraccia di originaria fattura; Garage: impianto per acqua fredda di tipo sottotraccia di originaria fattura;	
- Impianto termico	Appartamento: caldaia murale a gas metano installata nella cucina, radiatori in ghisa. Zona ingresso e soggiorno dotati di ventilconvettori;	
<i>Superfici</i>	Vedasi successivo punto 2M.	
<i>Altezze</i>	Appartamento: H= ml 2.90 Garage: garage e rip. H= ml 3.45; wc H= ml 2.43	
<i>Volumi</i>	Appartamento: mq 135.00 x h ml 2.90 = mc 391.50 Garage: garage e rip. : mq 32.00 x h ml 3.45 = mc 110.40 wc: mq 3.16 x h ml 2.43 = mc 7.68 portico comune: mq 30.40 x h ml 3.45 = 104.88 TOTALE VOLUME: mc. 614.46	
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	L' appartamento si presenta in un discreto stato di manutenzione essendo appunto mai stato ristrutturato. In uno stato di discreta curanza, si trova il garage usato come locale di sgombero, con presenza di alcuni fenomeni di muffe. In merito al portico parte di esso presenta tamponatura posticcia in legno e che funge da ampliamento del locale garage. La corte esterna si presenta in discreto ordine con piante rampicanti soprastanti che fungono da ombreggiante.	
<i>Ubicazione economica</i>	Gli immobili sono ubicati nella zona di più recente edificazione, ma comunque ad oggi satura, del Comune di Castelbellino meglio individuata come frazione Stazione, nell' interland della città di Jesi. Negli anni precedenti sino al primo decennio del 2000 la frazione ha avuto un notevole sviluppo come il resto delle zonizzazioni di questo tipo. Oggi tale ubicazione economica non è fra quelle più ricercate e la deflazione di immobili posti in vendita è la conseguenza di una scarsa richiesta di mercato.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>		
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
<i>Dotazioni condominiali</i>		

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni	Vano scala condominiale con ingresso esterno comune, corte comune, e locale ex centrale termica. Altre parti dell' edificio come da codice civile.	
QUESITO N° 2D	RISPOSTE	Allegati
Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)		
Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita	Seppur esistenti alcune difformità catastali, ai fini della vendita non necessita l'aggiornamento catastale, perché esso deve essere preceduto da sistemazione urbanistica come evidenziato in risposta al successivo quesito 2G3.	
QUESITO N° 2E	RISPOSTE	Allegati
Stato di possesso dell'immobile	Gli immobili sono posseduti dagli attuali proprietari.	
Occupazione attuale dell'immobile	Sono occupati dalla usufruttuaria Sig.ra **** e dalla nuda proprietaria Sig.ra ****, quale loro residenza.	
titolo di occupazione	Titolo di proprietà: atto Notaio Baldassari Massimo rep. 21241/2009 del 26/11/2009	ALL. 14a
Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione		
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		
- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		
- Stato della causa civile in corso per il rilascio		
- Copia del contratto di locazione		
QUESITO N° 2F	RISPOSTA	Allegati
Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc...)		
QUESITO N° 2G	RISPOSTE	Allegati
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)		
QUESITO N° 2G1	RISPOSTE	Allegati
Vincoli a carico dell'acquirente	No.	
- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	No.	
- Altre trascrizioni	No.	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No.	
- Convenzioni matrimoniali	No.	
- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	No.	
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)	No.	
QUESITO N° 2G2	RISPOSTE	Allegati

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

<i>Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo i riferimenti degli immobili interessati.	ALL. 8
TRASCRIZIONE PER SUCCESSIONE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Per morte di – nato a – in data		
- Deceduto ad – in data		
- Nota di trascrizione RG- RP del		
- Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.		
- Soggetti a favore (eredi)		
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).		
- L'eredità si è devoluta per		
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	12015 – 8707 – 12/10/1978	ALL. 8a
- Atto Notaio - rep. - del	Lupini Furio – 101675 – 03/10/1978	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** - Staffolo – **** - proprietà per 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** – Castebellino – **** – proprietà in regime di comunione legale **** – Apiro – **** - proprietà in regime di comunione legale	
- Immobile oggetto della vendita	Castebellino via Curiel – parte del fabbricato di nuova costruzione – fgl. 1 partic. 677-679 - 671 Castebellino via Curiel – appezzamento di terreno mq 45 – fgl. 1 partic. 673	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	894 – 681 – 16/01/2002	ALL. 8b
- Atto Notaio - rep. - del	Sciapichetti Benedetto – 66774 – 10/01/2002	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Apiro – **** - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** – Jesi – **** – proprietà per 1/4 **** – Jesi – **** – proprietà per 1/4	
- Immobile oggetto della vendita	Castebellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1 Castebellino via Curiel 14 – corte – fgl. 1 partic. 673 Castebellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	22543 – 14008 – 29/10/2002	ALL. 8c
- Atto Notaio - rep. - del	Sciapichetti Benedetto – 69465 – 24/10/2002	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Castebellino – **** – proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** – Jesi – **** – proprietà per 1/4 **** – Jesi – **** – proprietà per 1/4	
- Immobile oggetto della vendita	Castebellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1 Castebellino via Curiel 14 – corte – fgl. 1 partic. 673 Castebellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	26850 – 15575 – 04/12/2009	ALL. 8d

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

- Atto Notaio - rep. - del	Baldassari Massimo – 21241 – 26/11/2009	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Jesi – **** – usufrutto per 1/2 **** – Jesi – **** – usufrutto per 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** – Apiro – **** – usufrutto per 1/1	
- Immobile oggetto della vendita	Castellbellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1-673 Castellbellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	18096 – 12600 – 13/12/1993	ALL. 8e
- Natura dell'atto	Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Castellbellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1 Castellbellino via Curiel 14 – corte – fgl. 1 partic. 673 Castellbellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura e del relativo lotto di vendita
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Castellbellino – **** – proprietà per 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	F.G. Finanziaria Generale s.p.a. sede Milano c.f. 08880050151 - proprietà per 1/2	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	13188 – 9033 – 19/07/2016	ALL. 8f
- Natura dell'atto	Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Castellbellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1-673 Castellbellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura e del relativo lotto di vendita
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Jesi – **** – nuda proprietà per 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Rev-Gestione Crediti s.p.a. sede Roma c.f. 13653361009 – nuda proprietà per 1/2	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE		
- Nota di trascrizione RG- RP del	14893 – 2220 – 14/10/1993	ALL. 8g
- Importo dell'ipoteca	Lire 16.150.000	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

- Ipoteca derivante da	Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo	
- Somma mutuata	Capitale lire 9.071.738	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Castellbellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1 Castellbellino via Curiel 14 – corte – fgl. 1 partic. 673 Castellbellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura e del relativo lotto di vendita
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Castellbellino – **** – proprietà per 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	F.G. Finanziaria Generale s.p.a. sede Milano c.f. 08880050151 - proprietà per 1/2	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE		
- Nota di trascrizione RG- RP del	1453 – 168 – 24/01/2013	ALL. 8h
- Importo dell'ipoteca	€ 186.459,50	
- Ipoteca derivante da	Ipoteca legale	
- Somma mutuata	Capitale € 93.229,75	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Castellbellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1-673 Castellbellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Apiro – **** - usufrutto per 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Equitalia centro s.p.a. – Firenze – 03078981200 – usufrutto per 1/1	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE		
- Nota di trascrizione RG- RP del	1019 – 149 – 27/01/2015	ALL. 8i
- Importo dell'ipoteca	€ 35.000,00	
- Ipoteca derivante da	Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo	
- Somma mutuata	Capitale € 30.400,03	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Castellbellino via Curiel 14 – abitazione 7 vani – fgl. 1 partic. 671/1-673 Castellbellino via Curiel 14 – garage 30mq – fgl. 1 partic. 671/7	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura e del relativo lotto di vendita
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – Jesi – **** – nuda proprietà per 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Banca delle Marche s.p.a – Ancona – 01377380421 - nuda proprietà per 1/2	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
<i>Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):</i>	Dal confronto fra i titoli edilizi elencati in risposta al successivo quesito 2I, e lo stato attuale degli immobili come rilevato in occasione del sopralluogo, con l' ausilio del grafico esplicativo allegato si riportano le planimetrie della C.E. 768/1977 rappresentati l' appartamento e il locale garage con evidenziate in rosso le difformità urbanistico-edilizie che vengono di seguito elencate: appartamento: non è presente la tramezzatura all' interno del locale cucina come invece autorizzato con la C.E. suddetta; garage: il locale è diviso in due porzioni da una tramezzatura che di fatto individua un locale ripostiglio con soppalco, ripostiglio dal quale si accede al wc ricavato nel sottoscala condominiale. sempre in difformità alla C.E. 768/1977 è stata chiusa la finestra sul lato est del garage e aperta in corrispondenza del lato sud dello stesso. Altra difformità è data dall' altezza del locale garage di ml 3.45 mentre da C.E. 768/1977 risultano ml 2.30 portico: porzione del portico comune all' appartamento e al garage è stato tamponato con pannelli di legno, identificando di fatto un nuovo locale ripostiglio posto in adiacenza al garage.	ALL. 17 ALL. 15 ALL. 15 ALL. 15
<i>Difformità catastali:</i>	Lo stato catastale rispecchia lo stato reale dei luoghi, salvo per la tamponatura del portico comune all' appartamento e al garage, per il soppalco ricavato nel ripostiglio di quest' ultimo e per l' indicazione della misura dell' altezza sempre del garage pari a ml 3.30 anziché ml 3.45	
<i>Dichiarazione di agibilità</i>	Si allega la certificazione di agibilità originaria (riferita alla C.E. 768/1977).	ALL. 16a ALL. 15
<i>acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa</i>		
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Non risulta costituito giuridicamente un condominio, non vi sono tabelle millesimali e non vi è amministratore.	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>	Le spese ordinarie consistono nella pulizia delle scale, per la quale provvedono autonomamente i condomini, e la spesa per l' energia elettrica sulle parti comuni, che ammonta a circa € 36.00 ogni bimestre, spesa che viene sostenuta in parti uguali da tutti i proprietari delle unità presenti nell' edificio.	
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>		
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>		
<i>Cause in corso</i>		
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	In ordine cronologico a ritroso *Atto di costituzione di usufrutto a titolo gratuito Notaio Baldassari Massimo rep. 21241 del 26/11/2009. Nota di trascrizione RG 26850 RP 15575 del 04/12/2009. Soggetto a favore **** ad Apri il ****. Pervenuto da **** a Jesi il **** e Lucarini Daniele a Jesi il **** * Atto di compravendita Notaio Sciapichetti Benedetto rep. 69465 del 24/10/2002. Nota di trascrizione RG 22543 RP 14008 del 29/10/2002. Soggetto a favore *****a Jesi il ***** *****a Jesi il ****. Pervenuto da *****a Castellsellino il ****	ALL. 14a

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

	* Atto di compravendita Notaio Sciapichetti Benedetto rep. 66774 del 10/01/2002. Nota di trascrizione RG 894 RP 681 del 16/01/2002. Soggetto a favore **** a Jesi il ****e *****a Jesi il ****. Pervenuto da ****ad Apiro il ****. * Atto di compravendita Notaio Lupini Furio rep. 101675 del 03/10/1978. Nota di trascrizione RG 12015 RP 8707 del 12/10/1978. Soggetto a favore ****ad Apiro il ****e *****a Castelfellino il ****. Pervenuto da **** a Staffolo il **** <u>Nota:</u> nell' Atto di costituzione di usufrutto a titolo gratuito Notaio Baldassari Massimo rep. 21241 del 26/11/2009, alla descrizione degli immobili si legge "... garage con ripostiglio e bagno posto al piano sottostrada confinante <u>col portico comune</u>, col terrapieno, e col garage di ****, salvo altri,...". Dalle planimetrie catastali, le stesse allegate all' atto suddetto e sottoscritte dal Notaio e dalle parti, si nota come il portico sia comune soltanto all' appartamento e al garage pignorati e oggetto della presente perizia. Nell' atto di compravendita Notaio Lupini Furio rep. 101675 del 03/10/1978, ovvero il primo rogito dopo la realizzazione del fabbricato, alla descrizione degli immobili si legge "... il garage con ripostiglio e gabinetto al piano terreno confinante con la corte comune, proprietà. ****, vano scala, <u>nonché il porticato latitante</u>, confinante con la corte comune e beni propri...". Pertanto il portico non è comune a tutte le unità del fabbricato, ma soltanto all' appartamento e al garage pignorati essendo appunto stato acquistato con l' atto Notaio Lupini Furio rep. 101675 del 03/10/1978.	ALL. 14a ALL. 5a/7a
QUESITO N° 2I	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	* Licenza Edilizia n. 657 del 21/04/1976 per costruzione di edificio. * Licenza Edilizia n. 676 del 18/08/1976 in variante alla L.E. 657 * Concessione edilizia n. 768 del 08/08/1977 in variante alle L.E. 676 e 657 * Certificazione di Agibilità del 28/10/1985.	ALL. 15 ALL. 16a
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile</i>	Gli immobili non sono urbanisticamente regolari.	
<i>Opere abusive</i>	In riferimento al grafico allegato, si elencano: a) demolizione della tramezzatura interna al locale cucina e divisione interna del locale garage con realizzazione di ripostiglio con soppalco e wc; b) chiusura di finestra e nuova apertura su altro lato del locale garage con modifica prospetto; c) maggiore altezza locale garage; d) tamponatura parziale del portico adiacente al garage;	ALL. 17
<i>Sanabilità ai sensi delle L. 47/85 e 724/94</i>	La sanabilità delle opere abusive può essere conseguita in relazione alle vigenti normative con: <u>Per l'abuso lettera a):</u> CILA ai sensi art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 <u>Per l'abuso lettera b):</u> SCIA ai sensi art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 <u>Per l'abuso lettera c):</u> permesso di costruire in sanatoria per mantenimento del volume esistente ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. <u>Per l'abuso lettera d):</u> rimozione della tamponatura parziale del portico adiacente al garage, in quanto indecorosa per il fabbricato e pertanto non si ritiene utile la sua sanabilità.	
<i>Costi della sanatoria</i>	Premesso che i costi esatti della sanatoria possono essere quantificati solo dietro presentazione di apposita istanza, in questa sede si può solamente preventivare i costi presunti per l'ottenimento del Titolo Edilizio in Sanatoria.	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

	Per la sanatoria lettera a): Onorario professionale per la redazione di pratica edilizia € 1.500,00, diritti di segreteria comunali € 50,00, sanzione € 1.000,00 Totale costi: per onorario professionale € 1.500,00 + iva + contr. previdenziale per diritti comunali e sanzione € 1.050,00. Per la sanatoria lettera b): Onorario professionale per la redazione di pratica edilizia € 1.000,00, diritti di segreteria comunali € 65,00, sanzione € 516,00 Totale costi: per onorario professionale € 1.000,00 + iva + contr. previdenziale per diritti comunali e sanzione € 581,00. Per la sanatoria lettera c): Onorario professionale per la redazione di pratica edilizia € 1.500,00, onorario professionale per variazione catastale € 300,00, diritti catastali € 50,00, diritti di segreteria comunali € 120,00, marche da bollo per rilascio titolo in sanatoria € 32,00, sanzione pari al doppio del costo di costruzione ovvero mq 32.00 x €/mq 226.08x2 = € 14.469,12 come da costo di costruzione di riferimento del Comune di Castellsbellino Totale costi: per onorario professionale € 1.800,00 + iva + contr. previdenziale per diritti comunali, catastali e sanzione € 14.671,12. Totale costi: per onorario professionale € 4.300,00 + iva + contr. previdenziale per diritti comunali lettera a) € 50,00 Per oblazione lettera a) € 1.000,00 per diritti comunali lettera b) € 65,00 Per oblazione lettera b) € 516,00 per diritti comunali lettera c) € 120,00 per diritti catastali lettera c) € 50,00 per marche da bollo lettera c) € 32,00 per oblazione abuso lettera c)=doppio del costo di costruzione € 14.469,12 In totale € 20.602,12 ovvero in c. t. € 20.600,00 Per rimozione tamponatura portico (abuso lettera d) Per smontaggio della tamponatura manodopera di due operai qualificati per sei ore 6h x €/h 24,57 x 2 = € 294,84 Per carico, scarico e trasporto con autocarro dei materiali di risulta fino a discarica autorizzata: 6 ore x €/h 35,00 = € 210,00 Totale costi di rimozione: (294,84+210,00) = € 504,84 ovvero in cifra tonda € 500,00+ iva.	
QUESITO N° 2L	RISPOSTE	Allegati
Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06	Non esiste.	
acquisizione della documentazione relativa	Non esiste.	
Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica	Appartamento: l'Attestato di Prestazione Energetica APE è stato redatto in conformità alle vigenti disposizioni ed ha validità fino al 31/12/2018, se l'immobile permane nelle condizioni attuali. Garage: immobile escluso dalla certificazione di prestazione energetica.	ALL. 18a
QUESITO N° 2M	RISPOSTE	Allegati

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi		Appartamento di grande superficie al piano primo di un fabbricato condominiale con corte esclusiva al piano terra e garage al piano seminterrato. La tipologia degli immobili non è fra quelli più ricercati e la presenza sul mercato di immobili simili anche in zone più appetibili ne determina un valore piuttosto ridotto. Si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 1.100,00 riferito alla superficie commerciale.					
Metodi corretti di stima applicabili		Conoscenza diretta del mercato immobiliare.					
Tabella dati immobile							
Dati desunti da		Pratiche edilizie e rilievo di sopralluogo.					
Immagine	Locali	Superficie netta mq	Coeff. di ragguaglio	Superficie comm.le mq	Esposiz.	Stato di manutenz.	Note
appartamento	tutti	135.00	1.00	135.00	buona	discreto	
	balcone anteriore (affaccio su via curiel)	10.00	0.25	2.50		“	
	balcone posteriore	4.50	0.20	0,90		“	
	corte scoperta mq 44.00	44.00	0.10	4.40		“	
garage	garage	24.00	0.50	12.00		discreto	
	ripostiglio con soppalco	8.00	0.50	4.00		“	
	wc	3.16	0.50	1.58		“	
appartamento e garage	portico comune	30.40	0.30	9.12		discreto	
Totale				169.50			
Tabella valutazione immobile							
Immagine	Locali	Superficie comm.le mq	Valore comm.le €/mq	Aggiunte e detrazioni	Valore comm.le corretto €/mq	Valore totale €	Note
	tutti	169.50	1.100,00		1.100,00	186.450,00	
Richiamo delle note (ultima col.)							
Elementi di valutazione o svalutazione		Tutti i costi occorrenti per la regolarizzazione a sanatoria e per la rimozione della tamponatura del portico Totale costi occorrenti per la regolarizzazione a sanatoria e per la rimozione della tamponatura del portico vanno detratti dal valore totale come sopra stimato. € 21.100,00					
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura							
Bonifica di rifiuti tossici o nocivi		Nessuno.					
Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita)							
Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita)		Le spese inerenti gli aggiornamenti catastali sono comprese nelle spese per le sistemazioni a sanatoria perché facenti parte di tali pratiche.					
Altri oneri o pesi							

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

VALORE FINALE STIMATO	valore stimato € 186.450,00 costi presunti per la sanatoria e rimozione tamponatura portico € 21.100,00 TOTALE VALORE PROBABILE € 165.350,00 In cifra tonda € 165.000,00	
QUESITO N° 2N	RISPOSTE	Allegati
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>		
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>	Valore intero lotto € 165.000,00	
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>	Valutazione della quota dell' esecutato Sig. **** pari a 1/2 della nuda proprietà. - valore usufrutto (Vu) Sig.ra **** dato dalla formula: $Vu = Ru * (((q^n) - 1) / (r * (q^n)))$ Ru è pari al reddito annuo netto derivante dall' immobile mediamente ritraibile dall' usufruttuario, ovvero è dato dalla differenza tra il reddito lordo totale (canone di locazione in riferimento agli immobili in esame assunto pari a € 400,00 mensili) e le spese a suo carico (40% sul canone annuo di locazione) $((q^n) - 1) / (r * (q^n))$ è pari al coefficiente finanziario di accumulazione iniziale di un' annualità limitata posticipata n è pari al numero di anni di durata residua dell' usufrutto (in questo caso essendo l' usufrutto vita natural durante è pari alla vita residua della Sig.ra **** ovvero 20.991 anni secondo tabelle istat sulla mortalità) r è pari al saggio commerciale (assunto con riferimento al tasso legale vigente pari allo 0.10%) $Vu = € 2882,6 * (((1.001^{20.991}) - 1) / (0.001 * (1.001^{20.991}))) = € 59.848,40$ - valore nuda proprietà (Vnp) dato dalla formula: $Vnp = V - Vu$ Dove V è il valore dell' immobile libero da usufrutto (precedentemente stimato) e Vu è il valore dell' usufrutto stesso. $Vnp = € 165.000,00 - € 59.848,40 = € 105.151,60$ Valore quota dell' esecutato Sig. **** pari a 1/2 della nuda proprietà: $€ 105.151,60 / 2 = € 52.575,80 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 52.500,00}$	
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>	Gli immobili non sono comodamente divisibili. La notevole incidenza economica nel fare ogni intervento di divisione, con spese occorrenti per la divisione dell'impiantistica (ora unica) e quindi per il rifacimento della stessa poiché ormai datata, includerebbe altri lavori (tracce, pavimentazioni, riprese di intonaci, nuovi muri divisorii, adeguamento all'isolamento termo-acustico ecc...) non si raffigura in un semplice intervento, per cui non esiste una comoda divisibilità in quanto si tratterebbe in ogni caso di completa ristrutturazione con i costi di mercato che ne derivano, inoltre il garage di fatto è indivisibile in quanto perderebbe le sue caratteristiche funzionali-dimensionali che lo rendono tale.	
QUESITO N° 3	RISPOSTE	Allegati
<i>Fascicolo degli allegati per ciascuna relazione di stima</i>	Un unico fascicolo per più lotti di stima.	
<i>- Almeno 2 fotografie esterne</i>	Eseguito.	ALL. 19a
<i>- Almeno 2 fotografie interne</i>	Eseguito.	ALL. 20a
<i>- Planimetria catastale immobile</i>	Presente.	ALL. 5a-

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

		7a
- Visura catastale attuale	Presente.	ALL. 4a-6a
- Copia della concessione o licenza edilizia	Prodotti come da ALL.TI in risposta al quesito 2I.	
- Atti di sanatoria		
- Altri documenti necessari		
- Eventuale documentazione predisposta dal creditore		
- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene	Presente.	ALL. 14a
- Copia del contratto di locazione		
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)		
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)	Presente.	ALL. 1
QUESITO N° 4	RISPOSTE	Allegati
Perizia depositata in formato digitale, con		
- Perizia originale	Eseguito.	
- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutari/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03	Eseguito.	
- Fascicolo degli allegati	Eseguito.	
QUESITO N° 5	RISPOSTE	Allegati
Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza	Eseguito. La perizia priva degli allegati è stata inviata in data 22/08/2017 a: raccomandata n. 12732365975-7 ***** (esecutato) raccomandata n. 12732365974-5 ***** (esecutato) e a mezzo pec in data 22/08/2017 indirizzate a: nuovabancamarche@pec.bancamarche.it gestione.creditiinsofferenza@pec.bancamarche.it – Nuova Banca Delle Marche S.P.A. (creditore procedente)	
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti.	ALL. 21
QUESITO N° 6	RISPOSTA	Allegati
Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza		
QUESITO N° 7	RISPOSTA	Allegati
Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario	Nessuna sospensione. L'accesso agli immobili è avvenuto regolarmente.	
QUESITO N° 8	RISPOSTA	Allegati
Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	Nessuna sospensione.	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.075@hotmail.itPec: francesco.argalia@geopec.it

Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 247/2016

<i>informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori</i>		
QUESITO N° 9	RISPOSTE	Allegati
<i>Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti</i>	Nessun rinvio. La perizia viene depositata entro il termine consentito.	

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona, 22/08/2017

Il CTU
Geom. Francesco Argalia

