



**GABRIELLONI NELLO**  
**INGEGNERE**

via del Molino 19/A 60035 - Jesi(AN) Tel: 073159967 Cel: 336599170  
- P.IVA : 00440130425  
e-mail : [nello.gabrielloni@gmail.com](mailto:nello.gabrielloni@gmail.com). Pec: [nello.gabrielloni@ingpec.eu](mailto:nello.gabrielloni@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI ANCONA**



**Liquidatore giudiziale della**

VINCENZO BARCHIESI, nato a Montecarotto (AN) il 03/12/1947, nominato con decreto di omologa emesso dal Tribunale di Ancona in data 08/07/2010, depositato in cancelleria in data 09/08/2010.

**Perito:**

Dott. Ing. Nello Gabrielloni, con studio in 60035 Jesi, Via del Molino n. 19/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 711, Tel. 336599170; Cod. Fisc. P.IVA n.00440130425; e-mail: [nello.gabrielloni@gmail.com](mailto:nello.gabrielloni@gmail.com); pec: [nello.gabrielloni@ingpec.eu](mailto:nello.gabrielloni@ingpec.eu)

**RICOGNIZIONE IMMOBILE IN CONCORDATO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Nello Gabrielloni, come sopra individuato e su incarico del liquidatore giudiziale della Sig. Vincenzo Barchiesi, esaminati gli atti ed i documenti relativi all'immobile oggetto di stima, effettuati i dovuti sopralluoghi redige la seguente

**Relazione di Ricognizione**

**1) - Individuazione e descrizione catastale del bene**

L'immobile oggetto di stima è situato in comune di Castelplanio (AN), in via degli Artigiani n. 9, ed è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelplanio al Foglio 9, mappale n. 239 subalterni 1-2-3-4-5-6-7.

La corte esterna è parzialmente asfaltata.

Le finiture interne dei locali variano in funzione delle destinazioni d'uso: pavimento industriale nel laboratorio, pavimenti in ceramica negli altri spazi per uffici ed esposizioni.

Gli infissi sono in ferro per i portoni ed in alluminio per le finestrate.

L'unità immobiliare è così suddivisa:

Foglio 9, Mappale 239, sub. 1 bene comune non censibile a tutti i sub;

Foglio 9, Mappale 239, sub. 2 vano scala e disimpegno comune a tutti i sub;

Foglio 9, Mappale 239, sub. 3 centrale termica e cabina Enel comune a tutti i sub;

Foglio 9, Mappale 239, sub. 4 stabilimento produzione cucine, area spogliatoi, impianto aspirazione trucioli in legno e polveri e porticato;



# GABRIELLONI NELLO

INGEGNERE

via del Molino 19/A 60035 - Jesi(AN) Tel: 073159967 Cel: 336599170

- P.IVA : 00440130425

e-mail : [nello.gabrielloni@gmail.com](mailto:nello.gabrielloni@gmail.com). Pec: [nello.gabrielloni@ingpec.eu](mailto:nello.gabrielloni@ingpec.eu)



Foglio 9, Mappale 239, sub. 5 corte esclusiva del sub 4;

Foglio 9, Mappale 239, sub. 6 negozio, esposizione, vendita all'ingrosso P.T. (ALTRA DITTA);

Foglio 9, Mappale 239, sub. 7 uffici primo piano, terrazza e magazzino a livello.

## 2) - Descrizione complessiva dell'immobile

Trattasi di un capannone industriale la cui costruzione è iniziata nel 1986 su area edificabile inserita nel PRG del Comune di Castelplanio come zona Industriale-Artigianale.

L'edificio è costruito con struttura portante trave-pilastro in C.A.P., pannelli di tamponamento in cls. prefabbricati, portoni in ferro, infissi esterni in alluminio a taglio freddo, pavimenti in cls rifinito al quarzo nei laboratori e magazzini, in ceramica negli uffici, servizi e locali espositivi.

L'immobile è dotato di impianti elettrici specifici, impianto di riscaldamento, impianto antincendio regolarmente autorizzato, idonei servizi igienici, ecc.

## 3) - Stato del possesso del bene

Il bene risulta attualmente intestato alla

L'immobile è stato edificato su area già distinta al catasto terreni del Comune di Castelplanio al foglio n. 9, mappale 239, pervenuta alla suddetta società in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marcello Pane di Jesi, in data 06/11/1986, rep. 10486/2134, registrato a Jesi il 20/11/1986 al n. 1756 vol. 209 e trascritto ad Ancona il 25/11/1986 al n. 11503 di formalità.

## 4) - Vincoli ed oneri giudiziari gravanti sul bene

Sull'immobile come sopra descritto gravano i seguenti vincoli:

a) - ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/12/1999 al n. 5702 reg. part. per lire 3.000.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 1.500.000.000 della durata di 9 anni 11 mesi e 16 giorni, concesso con atto a rogito notaio Marcello Pane di Jesi in data 14/12/1999, rep.50155/8689 a favore di

;

b) - ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 31/01/2002 al n. 375 reg. part. per euro 1.034.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 517.000,00 della durata di nove anni, 11 mesi e 2 giorni, concesso con atto a rogito notaio Marcello Pane di Jesi in data 29/01/2000, rep. 53207/9791, a favore di

c) - ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 13/12/2003 al n. 5911 reg. Part. per euro 2.400.000,00 a garanzia di un finanziamento di euro 1.200.000,00 della durata di anni 7, concesso con atto a rogito notaio Marcello Pane di Jesi in data 11/12/2003, re. 55780/10937, a favore





# GABRIELLONI NELLO

INGEGNERE

via del Molino 19/A 60035 - Jesi(AN) Tel: 073159967 Cel: 336599170  
Cod. Fisc. : - P.IVA : 00440130425  
e-mail : [nello.gabrielloni@gmail.com](mailto:nello.gabrielloni@gmail.com). Pec: [nello.gabrielloni@ingpec.eu](mailto:nello.gabrielloni@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

d) - ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 20/01/2006 al n. 198 reg. part. per euro 560.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di euro 280.000,00 della durata di anni 10, concesso con atto a rogito notaio Marcello Pane di Jesi in data 18/01/2006 rep.58868/12472 a favore di

e) - ipoteca volontaria pari grado iscritta ad Ancona il 02/08/2007 al n. 5511 reg. part. per euro 1.500.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 1.000.000,00 della durata di anni 13, concesso con atto a rogito notaio Marcello Pane di Jesi in data 25/07/2007, rep. 60903/13488, a favore

f) - ipoteca volontaria pari grado iscritta ad Ancona il 02/08/2007 al n. 5512 reg. part. per euro 2.000.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 1.000.000,00 della durata di anni 13, concesso con atto a rogito notaio Marcello Pane di Jesi in data 25/07/2007, rep. 60904/13489, a favore di

g) - ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 20/04/2009 al n. 1878 reg. part. per euro 130.000,00 a garanzia di un credito di euro 840.083,92, a favore di

h) - ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 20/04/2009 al n. 1887 reg. part. per euro 26.000,00 a garanzia di un credito di euro 26.000,00 a favore di

i) - decreto di ammissione concordato preventivo trascritto ad Ancona il 11/11/2009 al n. 14308 reg. part. a favore della

l) - contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 23 del D.L. 12/09/2014 n. 133 (convertito in legge il 11/11/2014 n. 164), di cui all'atto a rogito notaio Renato Bucci di Ancona in data 08/09/2016, rep. n. 2656/1715;

m) - contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 23 del D.L. 12/09/2014 n. 133 (convertito in legge il 11/11/2014 n. 164), di cui all'atto a rogito notaio Renato Bucci di Ancona in data 04/11/2019, rep. n. 4598/3070.

## 5) - Regolarità Urbanistica e Catastale

Concessione edilizia n. 94/1986 del 31/12/1986

Concessione edilizia n. 186/1987 del 28/12/1987

Concessione edilizia n. 81/1988 del 10/10/1988

Concessione edilizia n. 58/1989 del 20/06/1989

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DIA (Baracche in lamiera) pratica n. 1587, prot. n. 6123 del 07/10/2008

DIA (Fraz. Unità immobiliare) pratica n. 1648, prot. n. 3309 del 20/05/2009

DIA (piattaforme silos e cisterna antincendio) pratica n. 1560, prot. n. 4085 del 30/06/2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**GABRIELLONI NELLO**

**INGEGNERE**

via del Molino 19/A 60035 - Jesi(AN) Tel: 073159967 Cel: 336599170  
Cod. Fisc. : GBR NLL 46D07 D597D - P.IVA : 00440130425  
e-mail : [nello.gabrielloni@gmail.com](mailto:nello.gabrielloni@gmail.com). Pec: [nello.gabrielloni@ingpec.eu](mailto:nello.gabrielloni@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Autorizzazione SUAP (ampliamento capannone) n. 02/2005 del 29/07/2005  
Compreso Permesso a costruire n. 18/2005 del 29/07/2005

AGIBILITÀ pratica n. 90 del 20/01/1988

AGIBILITÀ pratica n. 90/b del 12/12/1988

AGIBILITÀ pratica n. 23 del 21/10/1996

AGIBILITÀ PARZIALE (P.T. ampliamento capannone) prot. n. 5163 del 15/07/2016

6) - Certificazione energetica

L'immobile oggetto di analisi è un edificio industriale e rientra tra quelli per cui è prevista la Certificazione Energetica secondo il D.Lgs. n. 192/05 e il D.Lgs, n. 311/06.

Gli attestati di prestazione energetica sono stati rilasciati in data 19/04/2016, dal geom. Alessandro Manes, tecnico abilitato alla certificazione energetica ai sensi della normativa vigente e resi disponibili alla parte conduttrice.

7) - Conclusioni finali

L'immobile come sopra descritto e verificato è perfettamente agibile, regolare nelle documentazioni urbanistiche e catastali, dichiarazioni di conformità degli impianti tanto è vero che attualmente è occupato da altra ditta con regolare contratto di *rent to buy* a rogito notaio Renato Bucci del 04/11/2019 rep. 4598/3070.

Tanto dovevo in merito all'incarico ricevuto.

Jesi, li 16/12/2021

**Il Tecnico Ricognitore**  
**(Dott. Ing. Nello Gabrielloni)**

Allegati:

- Vista aerea dell'immobile
- Planimetrie catastali
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Estratto di mappa
- Documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 18/12/2021

Dati della richiesta  
Fabbricati siti nel comune di CASTELPLANIO (C248) provincia ANCONA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di CASTELPLANIO (C248) (AN)

- Foglio 9 Particella 239 Subalterno 4
- Foglio 9 Particella 239 Subalterno 5

DIVISIONE del 01/07/2009 Pratica n. AN0149849 in  
atti dal 01/07/2009 DIVISIONE (n. 9687.1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTELPLANIO (C248) (AN)  
Foglio 9 Particella 239

### > Indirizzo

VIA DEGLI ARTIGIANI n. 9 Piano T

DIVISIONE del 01/07/2009 Pratica n. AN0149849 in  
atti dal 01/07/2009 DIVISIONE (n. 9687.1/2009)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 21.601,60  
Categoria D/7<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2010  
Pratica n. AN0130789 in atti dal 25/06/2010  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8912.1/2010)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.  
701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. AN0148550/2010  
del 19/07/2010



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **CASTELPLANIO (C248) (AN)**  
• Foglio **9** Particella **239** Subalterno **7**

DIVISIONE del 01/07/2009 Pratica n. AN0149849 in  
atti dal 01/07/2009 DIVISIONE (n. 9687.1/2009)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **CASTELPLANIO (C248) (AN)**  
Foglio **9** Particella **239**

### > Indirizzo

VIA DEGLI ARTIGIANI n. 9 Piano 1

DIVISIONE del 01/07/2009 Pratica n. AN0149849 in  
atti dal 01/07/2009 DIVISIONE (n. 9687.1/2009)

### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 5.769,60**  
Categoria **D/8<sup>b)</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2010  
Pratica n. AN0130789 in atti dal 25/06/2010  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8912.1/2010)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M.  
701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. AN0148550/2010  
del 19/07/2010

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

>

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

1. Atto del 12/03/1990 Pubblico ufficiale NOT. PANE  
Sede JESI (AN) Repertorio n. 23050 - UR Sede JESI  
(AN) Registrazione n. 316 registrato in data  
19/04/1990 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura  
n. 4463.1/1990 in atti dal 24/06/1998

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di CASTELPLANIO (C248)  
Numero immobili: 2 Rendita: euro 27.371,20

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 2 Rendita: euro 27.371,20

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- 
- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni  
b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni