

ARCH. ANTONELLA CANESTRARI
60030 Castelbellino (AN) – Via Silvio Pellico, 45
Tel. 335 5871577

antonella.canestrari@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n.187/2024 R.G. Es. Imm.

Debitori eseguiti: [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa MANTOVANI Maria Letizia

Professionista delegato CTU: Arch. CANESTRARI Antonella

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 20/02/2025

Gent.ma Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

come richiesto si integra la Perizia di Stima del 20/02/2025 con la presente concernente specifiche circa:

- le servitù attive e passive costituite su alcuni dei terreni oggetto di pignoramento;
- regolamento condominiale dei beni oggetto di esecuzione ubicati nel Comune di Rosora;
- correzione d'incongruenze rilevate in perizia tra stato catastale e manutentivo.

1) ESISTENZA DI TRASCRIZIONI O ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ALL.1)

Non risultano contro gli eseguiti trascrizioni o altre formalità pregiudizievoli - successive o anteriori al pignoramento - relative ad atti che possano comportare la dismissione o la perdita del diritto di proprietà sui beni assoggettati ad espropriazione.

Si fa presente che con atto del Notaio Federico Biondi di Senigallia del 20 maggio 2005, Rep. n. 64332 – Raccolta n. 13614, trascritto in Ancona il 3/06/2004 ai numeri 12916 R.G. e 8124 R.P. (All. 1), è stata costituita perpetua e reciproca servitù gratuita di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, anche con mezzi agricoli, relativa alla strada convicinale di proprietà di [REDACTED] ([REDACTED], atto di compravendita del 16/11/2005 sub lett. b che precede) e di [REDACTED] onde consentire alle [REDACTED] di provvedere al proseguimento della strada convicinale in parte nella loro proprietà ed in parte nella proprietà della signora [REDACTED], per una larghezza di metri lineari quattro.

Le particelle catastali – assoggettate a vincolo pignoratorio - interessate dalla servitù di passaggio sono:

Foglio 20 particelle 112-114-192-194-195-224-225-226-228-229-248 (fondo dominante e servente)

Foglio 20 particelle 181 (fondo servente); 227 (fondo dominante) e 237 (fondo servente).

Con la vendita ai Signori [REDACTED] della proprietà delle particelle catastali sopra individuate è stata trasferita anche la servitù attiva e passiva legalmente costituita (nell'atto di compravendita del 16/11/2005 vi è – all'art. 3 - espressa e specifica menzione della servitù reciproca di passaggio).

2) REGOLAMENTO CONDOMINIALE (All. 2)

Va rilevata l'esistenza di Regolamento condominiale cd. contrattuale, regolante i rapporti del Condominio di Via Pergolese n. 3 di Rosora (nel quale sono ricomprese le unità immobiliari di proprietà degli esecutati) contenente clausole limitative delle modalità di esercizio del diritto di godimento sulle parti comuni nonché delle forme di esercizio del diritto dominicale sugli ambiti immobiliari in proprietà esclusiva. Ai fini della opponibilità all'aggiudicatario di tale regolamento, lo stesso dovrà essere espressamente richiamato nel decreto di trasferimento.

3) STATO DEGLI IMMOBILI E CORRISPONDENZA CATASTALE

Relativamente ai soli beni sotto elencati va meglio specificata la corrispondenza tra coltura in atto e coltura indicata sulla visura catastale:

BENE 14: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra De Conti al Foglio 20 particella 188, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 1,37 e agrario Euro 1,92, Superficie: ha 0.05.30.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esclusivamente per la coltura in atto non vi è corrispondenza tra quanto indicato catastalmente e quanto riscontrato in sito in quanto il terreno è incolto;

BENE 16: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra De Conti al Foglio 20 particella 194, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 8,37 e agrario Euro 11,71, Superficie: ha 0.32.40.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esclusivamente per la coltura in atto non vi è corrispondenza tra quanto indicato catastalmente e quanto riscontrato in sito in quanto il terreno è incolto;

BENE 22: Terreno collinare a carattere seminativo, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo. Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 228, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 1,23 e agrario Euro 1,72, Superficie: ha 0.04.75.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esclusivamente per la coltura in atto non vi è corrispondenza tra quanto indicato catastalmente e quanto riscontrato in sito in quanto il terreno è incolto;

BENE 24: Terreno ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Il terreno risulta coltivato e occupato, in parte, da un vigneto (verdicchio DOC) impiantato nel 2009, parte da alberi di ulivo, e altra parte a seminativo.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 237, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 46,09 e agrario Euro 64,53, Superficie: ha 1.78.49.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esclusivamente per la coltura in atto non vi è corrispondenza tra la qualità di colture indicate in catasto (Seminativo) e quella esistente.

Il terreno risulta coltivato e occupato, in parte, da un vigneto (verdicchio DOC) impiantato nel 2009, parte da alberi di ulivo, e altra parte a seminativo;

BENE 25: Terreno collinare, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 248, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 4,78 e agrario Euro 6,69, Superficie: ha 0.18.50.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esclusivamente per la coltura in atto non vi è corrispondenza tra quanto indicato catastalmente e quanto riscontrato in sito poiché il terreno è incolto.



* * *



Allegati:

All. 1) - Nota di trascrizione di atto costitutivo di perpetua e reciproca servitù gratuita di passaggio a rogito del Notaio Federico Biondi di Senigallia del 20 maggio 2005, Rep. n. 64332 – Raccolta n. 13614, presentata presso la Conservatoria di Ancona il 3/06/2004 ai numeri 12916 R.G. e 8124 R.P.

All. 2) - Regolamento condominiale

Castellino, li 28 Aprile 2025

Il CTU

Arch. Antonella Canestrari

