

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 188/2024 REG. ES.

PROMOSSA DA: DO VALUE SPA (mandataria di OLIMPYA SPV srl)

CONTRO: ***

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA GIULIANA FILIPPELLO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – copia L. 196/03
(“LOTTO 1” – IMMOBILE “A”)

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 1431, e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 01/10/2024, 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, PRE VIA 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	Le parti sono state avvisate: il debitore esecutato tramite telegramma la ex-coniuge del debitore esecutato tramite telegramma (residente nell'immobile pignorato) il creditore procedente tramite PEC il custode giudiziario tramite PEC Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 20/01/2025 alle ore 15.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione. Presenti il sottoscritto CTU, e la sig.ra *** (ex coniuge)	1 2 3 4

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel piccolo condominio (non costituito), di Corso Don Minzoni 19 nel centro storico di Sassoferrato. Catasto Fabbricati: foglio 86 particella 91/11, miniappartamento privo di accessori e/o pertinenze indiretti	
Formazione dei lotti per la vendita	Vedasi successivo quesito 2A	
Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti	Vedasi successivo quesito 2A	
Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio		

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometria.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

QUESITO N° 2	RISPOSTA	Allegati
<i>Redigere in file separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati</i>	<u>“LOTTO 1” - IMMOBILE A</u>	
QUESITO N° 2A	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Lotto 1, unico immobile A	
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>	Nessuno	
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Piccolo appartamento di due vani più servizio, disimpegno e accessorio.	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Sassoferrato (An)	
- Località		
- Via e numero civico	Corso Don Minzoni n. 19	
- Scala	Unica condominiale con accesso diretto dalla strada	
- Piano	Secondo	
- Numero interno		
- Accessi	Unico accesso dalla scala condominiale interna priva di ascensore	
- Confini	Da Nord in senso orario: Nord: con appartamento sullo stesso piano particella 91/12 Est: affaccio sulla strada Corso Don Minzoni Sud: con altro fabbricato in adiacenza particella 92 Ovest: con appartamento sullo stesso piano particella 91/10	
<i>Identificazione catastale</i>		
- Catasto Terreni	Riferimento mappa catastale Comune di Sassoferrato foglio 86 particella 91	5
- Catasto Fabbricati	Comune di Sassoferrato foglio 86 particella 91 sub 11 Categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 102,26 Visura catastale storica Planimetria catastale	6 7
<i>Pertinenze</i>	Nessuna	
<i>Accessori</i>	Nessuno	
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	Non esiste tabella millesimale	
QUESITO N° 2B	RISPOSTE	Allegati
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Trattasi di immobile miniappartamento con destinazione residenziale ricavato a seguito di ristrutturazione dell'intero edificio che è stato suddiviso in più unità immobiliari. E' costituito da una stanza a giorno e una camera da letto. Disimpegno e servizio igienico senza finestra. Lo stanzino privo di finestra, interposto fra i due vani abitabili è autorizzato come ripostiglio ma di fatto viene utilizzato come piccola cameretta	
<i>Composizione interna</i>	Vano a giorno con funzione di soggiorno, cucina e pranzo, camera da letto, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico.	
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- Tipo di fondazioni	In considerazione del complesso è presumibile in muratura superficiale	
- Strutture verticali - Solai	In cemento armato, solai in latero-cemento	

Topografia e strumenti di rilevamento – Catasto – Edilizia Civile – Rilevamenti e tracciati per lavori esecutivi – CTU Tribunale di Ancona

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometria.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

- Copertura	A tetto	
- Manto di copertura	Coppi	
- Lattonerie	Grondaia e discendenti in rame	
- Scale	In muratura	
- Pareti esterne dell'edificio	Muratura portante	
Caratteristiche di rifinitura		
- Infissi esterni	Legno abete	
- Infissi interni	Legno tamburato	
- Tramezzature interne	Muratura finita con intonaco al civile	
- Pavimentazioni	Piastrelle in ceramica	
- Plafoni (soffitti)	Intonacati lisci	
- Porta di ingresso	Legno tamburato	
- Scale interne		
Descrizione dell'impiantistica		
- Impianto elettrico	Di nuova fattura risalente all'epoca di ristrutturazione dell'immobile (anno 2004)	
- Impianto idrico	Di nuova fattura risalente all'epoca di ristrutturazione dell'immobile (anno 2004)	
- Impianto termico	Di nuova fattura risalente all'epoca di ristrutturazione dell'immobile (anno 2004)	
Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto	Trattasi di piccolo condominio con ingresso dalla strada all'androne del palazzo, con grande scala interna, tipica conformazione dei palazzi antichi nei centri storici. L'edificio si eleva di 3 piani fuori terra. Il sottotetto non praticabile è solo un vuoto tecnico.	
Superfici	Vedasi successivo punto 2M	
Altezze	2.78 ml	
Volumi	m ^q 19.59 vano giorno m ^q 15.27 camera m ^q 4.01 bagno m ^q 8.13 ripostiglio m ^q 5.04 disimpegno m ^q 52.04 x 2.78 = mc 144.67 Volume netto	
Stato di manutenzione e conservazione	Appartamento in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è abitato.	
Ubicazione economica	L'edificio è a schiera rispetto ad altri posti in aderenza ed è situato nel pieno centro storico della cittadina di Sassoferrato. L'edificio è sicuramente di datazione antica, ante '900. Sul pavimento dell'androne di ingresso del palazzo è riportata la data del 1921, che probabilmente è riferita ad un qualche intervento di manutenzione/restauro importante dell'epoca. Nel 2004 è stato ristrutturato mantenendo le caratteristiche del palazzo antico. Le unità ricavate al suo interno sono piccoli appartamenti. Per quanto riguarda l'ubicazione economica, va considerato che la Cittadina di Sassoferrato è uno dei Borghi più belli e popolati delle marche. La cittadina conta circa 7000 abitanti e la vicinanza ai centri di Fabriano e Arcevia quali luoghi di maggiore presenza di attività industriali/artigianali, la rendono sufficientemente appetibile per la residenza, soprattutto per i prezzi piuttosto bassi delle abitazioni. Nel caso in esame, pur essendo l'edificio all'interno del centro storico e nella zona più alta del paese, sono poche le abitazioni residenziali fisse, che per lo più vengono utilizzate nel periodo estivo per le vacanze.	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometria.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione	Nessuna	
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
Dotazioni condominiali		
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni		
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)	Non necessita	
Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita	Non necessita	
QUESITO N° 2E	RISPOSTE	Allegati
Stato di possesso dell'immobile	In possesso dei proprietario	
Occupazione attuale dell'immobile (occupato da terzi o dal debitore)	Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla Sig.ra *** ex coniuge divorziata, e dal figlio dei due ex coniugi, ancora minorenni e con lei convivente.	
titolo di occupazione	Sentenza del Tribunale di Ancona n. 3699/2023 del 25/10/2023	8
Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione	Nessun contratto di affitto in essere	
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		
- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		
- Stato della causa 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...)	Nessuna occupazione anomala	
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		
- 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	Nessuno	
- Convenzioni matrimoniali	No	
- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Sentenza del Tribunale di Ancona n. 3699/2023 del 25/10/2023	8
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)	Nessuno	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 - P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona - CTU - E.I. RG 188/2024

QUESITO N° 2G2	RISPOSTE	Allegati
<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 gli immobili interessati	9
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	29724 - 17770 - 23/12/2004	
- Atto Notaio - rep. - del	LATTANZI LUCILLA - 7409/2557 - 23/12/2004	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - *** - *** - MGN*** *** - *** - *** - MSS*** *** - *** - *** - MSS*** *** - *** - *** - MSS*** *** - *** - *** - MSS***	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** - ***i - *** - BSN***	
- Immobile oggetto della vendita	Appartamento Comune di Sassoferrato Corso Don Minzoni 19 Catasto. Fgl 86 particella 91/11	
-Note		
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	29725 - 7132 - 23/12/2004	
- Importo dell'ipoteca	138.152,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo	
- Somma mutuata	69.076,00	
- Modalità di rimborso	20 anni rimborso mensile	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Appartamento Comune di Sassoferrato Catasto. Fgl 86 particella 91/11	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - *** - *** - quota 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Unicredit Banca Spa sede Bologna cf: 12931320159	
-Note		
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	26322 - 3828 - 04/12/2024	
- Importo dell'ipoteca	138.152,00	
- Ipoteca derivante da	Ipoteca in rinnovazione per Concessione a garanzia di mutuo	
- Somma mutuata	69.076,00	
- Modalità di rimborso	20 anni rimborso mensile	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Appartamento Comune di Sassoferrato Catasto. Fgl 86 particella 91/11	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - *** - *** - quota 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Unicredit Banca Spa sede Bologna cf: 12931320159	
-Note		
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	18996 - 13728 - 06/09/2024	
- Natura dell'atto	Verbale di pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione)	Appartamento Comune di Sassoferrato	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

<i>catastale)</i>	Catasto. Fgl 86 particella 91/11	
- <i>Soggetto contro - nato a - il -</i>	*** _ ***_ *** quota 1/1	
- <i>Soggetto a favore - nato a - il -</i>	OLYMPIA SPV SRL – Conegliano (TV) – cf: 05256490268	
QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
<i>Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):</i>	Nessuna	
<i>Difformità catastali:</i>	Nessuna	
<i>Dichiarazione di agibilità</i>	Abitabilità depositata il 15/12/2004 prot. 20439. Maturato il silenzio-assenzo	10
<i>acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa</i>	Non occorre.	
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Come da risposta al precedente quesito 2A non esiste tabella millesimale	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>	Nessuna spesa di gestione o manutenzione. L'unica spesa ordinaria di natura condominiale è la bolletta elettrica per l'illuminazione del vano scala, dell'importo di poche decine di euro all'anno. Non è stato possibile risalire né alla bolletta, né alla cifra esatta.	
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	Nessuna spesa	
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>	Nessuna	
<i>Cause in corso</i>	Nessuna	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di cisacun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	Atto di compravendita Notaio Lucilla Lattanzi rep. 7409/2557 del 20/12/2004, Registrato in Senigallia il 21/12/2004 n. 2256, Trascritto ad Ancona RG 29724 – RP 17770 del 23/12/2004. Parte venditrice: *** Parte acquirente: ***	11
QUESITO N° 2I	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Sassoferrato, risultano le seguenti pratiche edilizie: DIA n. 140 del 2004 per frazionamento del grande appartamento del piano secondo, in due unità immobiliari. 12 DIA n. 218 del 2004 per variante della precedente, per frazionare l'unità più grande del frazionamento di cui alla DIA precedente. 13 DIA n. 268 del 2004 per variante finale della precedente. 14 Denuncia di fine lavori prot. 20438 del 15/12/2004 e certificato di collaudo finale. 15	
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile ove edificato successivamente al 01/09/1967</i>	Lo stato attuale dell'immobile rilevato alla data del sopralluogo (20/01/2025) risulta conforme al progetto di variante di cui a: - DIA 268/2004 - Planimetria catastale in atti.	14 7
<i>Se realizzato fra il 31/10/1942 e il 01/09/1967, distinzione tra:</i> 1- <i>Fabbricati realizzati nel centro</i>	Non rientra	

urbano (verificare presenza di LC, in mancanza il cespite è abusivo. 2- Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano che sono da considerare regolari salvo eventuali accertate modifiche intervenute in data successiva, da verificare la regolarità urbanistica.		
Verifica della sussistenza della cd. doppia conformità (art 36 dpr 280/01)	Non rientra	
Istanze di Condonò Edilizio. Verificare l'esistenza e lo stato del procedimento	Nessuna	
Istanze di Condonò Edilizio pendenti. Da valutare i costi della sanabilità, se le ragioni di credito sono antecedenti alle L.47/85, 724/94 e 326/03.	Nessuna	
Per ragioni di credito posteriori al 2003, occorre quantificare i costi di demolizione delle opere abusive da detrarre dal valore di stima.	Nessuna opera abusiva	
Per opere non sanabili e demolizioni che possono arrecare pregiudizio alla parte conforme, si quantifichi la sanzione pari al doppio del costo di produzione ecc...	Nessuna	
QUESITO N° 2L	RISPOSTE	Allegati
Verificare la sussistenza del certificato di abitabilità, se non rilasciato verificare la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio	Abitabilità depositata il 15/12/2004 prot. 20439. Maturato il silenzio-assenso	10
QUESITO N° 2M	RISPOSTE	Allegati
Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06	Non rientra	
acquisizione della documentazione relativa	Non rientra	
Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica	Predisposta certificazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)	16
QUESITO N° 2N	RISPOSTE	Allegati
Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi Metodi corretti di stima applicabili	Conoscenza diretta del mercato. A livello statistico negli ultimi tempi i prezzi medi di mercato hanno raggiunto le massime quotazioni nell'estate 2024, attestandosi intorno alle 700/800 €/mq riferito al nuovo o ristrutturato. Nel caso in esame, considerando la tipologia piuttosto economica dell'appartamento, e l'ubicazione al secondo piano senza ascensore, nonché la vetustà di 25 anni, si ritiene che il valore equo possa essere di €/mq 650,00 con riferimento alla superficie lorda.	
Tabella dati immobile		
Dati desunti da	sopralluogo e progetto di cui alla DIA di variante finale n. 268 del 08/11/2004	14

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometria.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

Immobile	Locali	Superficie mq	Coeff. di ragguaglio	Superficie comm.le mq	Esposiz.	Stato di manutenz.	Note	
Lotto 1	Vano giorno	19.59	1	19.59	sufficiente	buono		
	Camera	15.27	1	15.27				
	Bagno	4.01	1	4.01				
	Ripostiglio	8.13	1	8.13				
	Disimpegno	5.04	1	5.04				
Totale calpestabile				52.04				
Totale SUL				72.00				
Tabella valutazione immobile								
Immobile	Locali	Superficie comm.le mq	Valore comm.le €/mq	Aggiunte e detrazioni	Valore comm.le corretto €/mq	Valore Totale in cifra tonda €	Note	
Lotto 1	intero	72.00	650,00		46.800,00	47.000,00		
<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>								
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>		Nessuno						
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>		Nessuno						
<i>Bonifica di rifiuti tossici o nocivi</i>		Nessuno rilevato						
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita)</i>		Nessuno						
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita)</i>		Nessuno						
<i>Altri oneri o pesi</i>		Nessuno						
QUESITO N° 20		RISPOSTE						Allegati
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>								
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>		47.000,00						
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>		La quota di proproprietà è intera.						
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>		L'immobile non è comodamente divisibile. E' impossibile che possa essere oggetto di divisione, a causa della sua conformazione planimetrica, ridotta già al minimo indispensabile in dipendenza della sua specifica destinazione.						
ALLEGATI		RISPOSTE						Allegati
File allegati per ciascuna relazione di stima								
<i>- Almeno 2 fotografie esterne</i>		Presente rilievo fotografico esterno e vano scala						17
<i>- Almeno 2 fotografie interne</i>		Presente rilievo fotografico interno						18
<i>- Planimetria catastale immobile</i>		Presente						7
<i>- Visura catastale attuale</i>		Presente						6
<i>- Copia della concessione o licenza edilizia</i>		Presenti						12-13- 14-15

Topografia e strumenti di rilevamento – Catasto – Edilizia Civile – Rilevamenti e tracciati per lavori esecutivi – CTU Tribunale di Ancona

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m.argalia@pecgeometria.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

- Atti di sanatoria	Nessuno	
- Altri documenti necessari	Nessuno	
- Eventuale documentazione predisposta dal creditore	Nessuna	
- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene	Presente	11
- Copia del contratto di locazione	Nessuno	
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)	Nessuno	
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)	Presenti le comunicazioni a mezzo PEC e telegramma	1-2-3-4
QUESITO N° 3	RISPOSTE	Allegati
Perizia depositata in modalità telematica, con		
- Perizia originale integrale	Presente	
- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03	Presente	
- File degli allegati	Presente	
QUESITO N° 4	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 è stata trasmessa a: creditore procedente e custode giudiziario tramite PEC debitore esecutato tramite lettera raccomandata 1	
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti	19
QUESITO N° 5	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	Eseguito. Sono stato acquisiti i documenti urbanistici e catastali. L'atto di provenienza è stato rilasciato in copia DAL Notaio Rogante	11
QUESITO N° 6	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	Il sopralluogo è avvenuto regolarmente.	
QUESITO N° 7	RISPOSTA	Allegati
Riferire immediatamente al Giudice 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 aderiscano tutti gli altri creditori	Nessuna sospensione.	
QUESITO N° 8	RISPOSTE	Allegati
Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla	Nessun rinvio. La perizia viene depositata entro il termine concesso.	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.it

Pec: m.argalia@pecgeometria.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 188/2024

<i>notifica alle parti</i>		
----------------------------	--	--

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

Ancona, 23/01/2025

Il CTU
Geom. Massimo Argalia

