

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
 Tel. portatile 339.30.76.251
 E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
 Pec: 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2024 REG. ES.
 PROMOSSA DA: INTRUM ITALY S.P.A.
 CONTRO: ***

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA FILIPPELLO GIULIANA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Copia epurata ai sensi L.196/03

(“LOTTO 1” – IMMOBILE “A”)

Il sottoscritto Geom. Francesco Argalia nato in Ancona (An) il 11/04/1990 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° 2298, e all'Albo dei CCTTU 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 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, 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 05/12/2024 indirizzate a: n. 05260372333-8 *** (esecutati) e a mezzo PEC in data 04/12/2024 indirizzate a: intrumitaly@pec.intrum-italy.it – INTRUM ITALY – s.p.a. (creditore precedente) avvrobertocavallone@cnfpec.it - Avv. Cavallone Roberto (legale creditore precedente) avvmonterisi@pec.it – Avv. Monterisi Gianluca (custode giudiziario) Sopralluogo fissato e regolarmente eseguito il 18/12/2024 ore 09.00 alla presenza dell' esecutato ***.	ALL. 1 ALL. 1

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	Immobile: Comune di Falconara M.ma (AN), Catasto Fabbricati foglio 5 particella 1725 sub. 10 cat. A/2;	
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. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

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 – abitazione	
QUESITO N° 2A	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Unico lotto e unico immobile.	
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>		
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Abitazione in appartamento in fabbricato condominiale	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Falconara M.ma (AN)	
- Località		
- Via e numero civico	Via Flaminia n. 604	
- Scala		
- Piano	piano 3	
- Numero interno		
- Accessi	Si accede all' immobile attraverso il vano scala comune;	
- Confini	confine lato est con la via Flaminia, confine lato ovest su distacco con altro fabbricato, confine lato sud in parte con vano scala comune e in parte con proprietà ***, confine lato nord con ***, confine sottostante con proprietà ***, confine soprastante con proprietà ***.	
<i>Identificazione catastale</i>	Comune di Falconara M.ma (AN)	
- Catasto Terreni	Stralcio di mappa catastale Fgl. 5 Particella 1725.	ALL. 2
	Visura catastale Fgl. 5 Particella 1725 ente urbano di mq. 686	ALL. 3
- Catasto Fabbricati	Visura catastale Fgl. 5 particella 1725/10 categoria A/2	ALL. 4
	Planimetria catastale: Fgl. 5 particella 1725/10	ALL. 5
<i>Pertinenze</i>		
<i>Accessori</i>		
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	Proprietà generale 80 / proprietà generale ex negozi piano terra 96 / scale 95,5 / ascensore 95 / drone 95 / impianto videocitofonico 80 / lastrico solare 85 Si allega regolamento di condominio	ALL. 6
QUESITO N° 2B	RISPOSTE	Allegati
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Trattasi di appartamento posto al terzo piano facente parte di un fabbricato disposto su 6 livelli ed edificato nel 1962.	
<i>Composizione interna</i>	si accede all' immobile dal vano scala comune, entrando si presenta il vano ingresso con ripostiglio, dal quale si accede alla cucina dotata di balcone con affaccio su altro fabbricato, e al soggiorno dotato anch' esso di balcone con affaccio sulla via Flaminia; proseguendo oltre l' ingresso si giunge al corridoio che da accesso alle tre camere oltre che al bagno.	
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- Tipo di fondazioni	Plinti.	
- Strutture verticali - Solai	Strutture verticali in pilastri c.a.; Solai in latero cemento.	
- Copertura	Piana.	
- Manto di copertura	Guaina bituminosa.	
- Lattenerie	Pluviali interni alle murature.	
- Scale	Struttura in c.a. con finitura in travertino.	
- Pareti esterne dell'edificio	Tinteggiate; lato via Flaminia presenti fasce di mosaico.	
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

- <i>Infissi esterni</i>	Pvc con vetrocamera; oscuranti costituiti da tapparelle in pvc; lato via Flaminia presente doppio infisso esterno in alluminio.	
- <i>Infissi interni</i>	porte in legno.	
- <i>Tramezzature interne</i>	Laterizi intonacati;	
- <i>Pavimentazioni</i>	Marmettoni; gres per il bagno.	
- <i>Plafoni (soffitti)</i>	Tinteggiati.	
- <i>Porta di ingresso</i>	Portoncino blindato.	
- <i>Scale interne</i>		
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- <i>Impianto elettrico</i>	Impianto di tipo sottotraccia risalente all'epoca di costruzione del fabbricato con q.e. a parete.	
- <i>Impianto idrico</i>	Impianto di tipo sottotraccia risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.	
- <i>Impianto termico</i>	Impianto costituito da gruppo termico a gas metano e radiatori a parete; presente climatizzatore a pompa di calore per la zona soggiorno.	
<i>Superfici</i>	Vedasi successivo punto 2M.	
<i>Altezze</i>	H=3,00 ml	
<i>Volumi</i>	324,00 mc	
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione; si evidenzia un'infiltrazione di acqua a danno del soffitto del bagno e proveniente dal medesimo locale dell'appartamento soprastante.	
<i>Ubicazione economica</i>	L'appartamento è posto in un fabbricato ubicato sulla via Flaminia prospiciente alla linea ferroviaria adriatica, zona residenziale meno appetibile del Comune di Falconara M.ma. La zona è comunque dotata di tutti i servizi essenziali.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>		
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
<i>Dotazioni condominiali</i>		
- <i>Posti auto comuni</i>		
- <i>Giardino comune</i>		
- <i>Altre parti comuni</i>	Meglio individuate nella planimetria catastale oltre a quanto stabilito dal codice civile.	
QUESITO N° 2D	RISPOSTE	Allegati
<i>Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)</i>		
<i>Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita</i>		
QUESITO N° 2E	RISPOSTE	Allegati
<i>Stato di possesso dell'immobile</i>	L'immobile è posseduto dagli attuali proprietari ed eseguiti ***.	
<i>Occupazione attuale dell'immobile</i>	L'immobile è occupato dagli eseguiti.	
<i>titolo di occupazione</i>	Proprietà.	
<i>Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione</i>		
- <i>Data registrazione contratto</i>		
- <i>Data di scadenza del contratto</i>		
- <i>Data di scadenza eventuale disdetta</i>		
- <i>Eventuale data di rilascio fissata</i>		
- <i>Stato della causa civile in corso per il rilascio</i>		
- <i>Copia del contratto di locazione</i>		

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

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

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)	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.	
- 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.	
- Ulteriori informazioni		
QUESITO N° 2G2	RISPOSTE	Allegati
Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura	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. 7
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	13249 – 8202 – 25/06/2002	ALL. 7a
- Atto Notaio - rep. - del	STACCO ROBERTO – 176991 – 24/06/2002	
- Soggetto contro - nato a - il -	Cognome *** Nata il *** a ANCONA (AN) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome *** Nato il *** a PETILIA POLICASTRO (KR) Sesso M Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con *** (soggetto n.2) Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome *** Nata il *** a CROTONE (KR) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con *** (soggetto n.1)	
- Immobile oggetto della vendita	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI	

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

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

	Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani CIVILE Indirizzo VIA FLAMINIA N. civico -	
<i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI</i>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4616 – 3316 – 06/03/2024	ALL. 7b
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA FLAMINIA N. civico 604 Piano 3	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome *** Nato il *** a PETILIA POLICASTRO (KR) Sesso M Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Cognome *** Nata il *** a CROTONE (KR) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	19665 – 14136 – 16/09/2024	ALL. 7c
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA FLAMINIA N. civico 604 Piano 3	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome *** Nato il *** a PETILIA POLICASTRO (KR) Sesso M Codice fiscale ***	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Cognome *** Nata il *** a CROTONE (KR) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	13250 – 2980 – 25/06/2002	ALL. 7d
- Importo dell'ipoteca	€ 124.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
- Somma mutuata	€ 62.000,00	
- Modalità di rimborso	20 anni	
-annotazioni	ANNOTAZIONE presentata il 11/11/2005 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 4975 Registro generale n. 27687 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani CIVILE Indirizzo VIA FLAMINIA N. civico -	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome *** Nato il *** a PETILIA POLICASTRO (KR) Sesso M Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome *** Nata il *** a CROTONE (KR) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA S.P.A Sede VERONA (VR) Codice fiscale 02338580232 Domicilio ipotecario eletto VERONA VIA GARIBALDI 1	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

	Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	25638 – 6661 – 21/10/2005	ALL. 7e
- Importo dell'ipoteca	€ 262.500,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
- Somma mutuata	€ 175.000,00	
- Modalità di rimborso	25 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani CIVILE Indirizzo VIA FLAMINIA N. civico 604 Piano 3	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome *** Nato il *** a PETILIA POLICASTRO (KR) Sesso M Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome *** Nata il *** a CROTONE (KR) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	25598 – 3723 – 03/12/2019	ALL. 7f
- Importo dell'ipoteca	€ 312.973,92	
- Ipoteca derivante da	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	
- Somma mutuata	€ 156.486,96	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome *** Nata il *** a CROTONE (KR) Sesso F Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA PALESTRO, 7 - ANCONA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	
- Nota di trascrizione RG- RP del	25634 – 3736 – 03/12/2019	ALL. 7g
- Importo dell'ipoteca	€ 369.518,00	
- Ipoteca derivante da	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO	
- Somma mutuata	€ 184.759,00	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune D472 - FALCONARA MARITTIMA (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 1725 Subalterno 10 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome *** Nato il *** a PETILIA POLICASTRO (KR) Sesso M Codice fiscale *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA PALESTRO, 7 - ANCONA Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	
QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):	Si rimanda al punto 2I.	
Difformità catastali:	Non riscontrate.	
Dichiarazione di agibilità	Agibilità del 31/12/1962	ALL. 8
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa		
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
Millesimi condominiali del lotto periziato	Proprietà generale 80 / proprietà generale ex negozi piano terra 96 / scale 95,5 / ascensore 95 / androne 95 / impianto videocitofonico 80 / lastrico solare 85	
Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)	- Proprietà Generale / Proprietà generale / Assicurazione globale del fabbricato (AXA Assicurazioni) €128,00 - Proprietà Generale / Proprietà generale / Oneri bancari (BNL) € 20,80 - Proprietà Generale / Proprietà generale / Spese per	Specifica spese di

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

	<p>cancelleria/copisteria ecc... documentate € 12,00</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proprietà Generale / Proprietà generale / Manutenzioni <p>Varie € 64,00</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proprietà Generale / Proprietà generale / Messa in mora *** (Avv. Zucchi) € 81,69 - Proprietà Generale / Proprietà generale / Ricorso ex art. 688 *** (Avv. Zucchi) € 102,03 - Proprietà Generale / Compenso amministratore / Compenso dal 06/04/24 al 31/05/25 (Dott.ssa Alessandra Lucchetti) € 151,84 - Proprietà Generale / Compenso amministratore / Rimborso spese di gestione dal 06/04/24 al 31/05/25 (Dott.ssa Alessandra Lucchetti) € 7,59 - Proprietà Generale / Compenso amministratore / Pubblicazione piano rateale e bacheca condominiale internet (Dott.ssa Alessandra Lucchetti) € 6,60 - Proprietà Generale / Compenso amministratore / Adempimenti fiscali CU/AC/770 (Dott.ssa Alessandra Lucchetti) € 25,38 - Scale / Scale / Acqua per le scale (Vivaservizi) € 6,69 - Scale / Scale / Manutenzioni varie € 19,10 - Ascensore / Ascensore / Canone di manutenzione ordinario dal 01/01/24 (Azzurra Ascensori, 60,20 euro al mese + IVA) € 106,95 - Ascensore / Ascensore / Manutenzione non compresa nell'abbonamento (Azzurra Ascensori) € 33,25 - Ascensore / Ascensore / Verifica periodica dell'impianto ascensore (Eurocert) € 14,83 - Ascensore / Ascensore / Forza motrice dell'ascensore dal 01/02/24 (60% fornitura elettrica, Astea) € 86,64 Androne / Androne / Luce dell'androne dal 01/02/24 (40% della fornitura elettrica, Astea) € 57,76 <p>Totale € 925,13</p>	<p>preventivo 06/04/2024- 31/05/2025</p>
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	Nessuna.	
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>	<ul style="list-style-type: none"> - € 2.722,53 Bilancio consuntivo approvato in assemblea del 30/07/2024 (periodo di competenza 01/06/2023 - 05/04/2024) - € 925,13 (1' ultima rata di € 231,28 ha scadenza 31/03/2025, le rate precedenti sono scadute) bilancio preventivo 06/04/2024-31/05/2025 - € 328,25 spesa straordinaria per il rifacimento dell'impianto videocitofonico. Il bilancio preventivo riguardante la spesa è stato regolarmente approvato in assemblea del 30/07/2024. La rata è scaduta in data 31/07/2024. 	
<i>Cause in corso</i>	Ad oggi non sono presenti liti giudiziarie tra gli esecutati e il condominio, tuttavia lo stesso condominio a mezzo del suo amministratore ha conferito mandato ad un legale per procedere all'ingiunzione del credito vantato	
<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>	<p>In ordine cronologico a ritroso</p> <p>* Atto Notaio STACCO ROBERTO rep. 176991 del 24/06/2002. Soggetto a favore ***; pervenuto da ***;</p>	ALL. 9
QUESITO N° 21	RISPOSTE	Allegati
<i>Provveda, altresì, il perito a verificare la</i>	L' immobile è conforme alla disciplina urbanistica, sussistono	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

<i>conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967....</i>		tuttavia delle lievi difformità che secondo la normativa vigente non costituiscono abuso edilizio e pertanto non sono oggetto di sanatoria edilizia.					
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>		- Permesso di costruzione n. 9421/4 del 09/04/1962					ALL. 10
<i>Opere abusive</i>		difformità a): lo stato reale corrispondente alla planimetria catastale differisce dal progetto autorizzato per quanto riguarda un diverso posizionamento dei tramezzi interni relativi alla stanza da letto posta al termine del corridoio; difformità b): lo stato reale corrispondente alla planimetria catastale differisce dal progetto autorizzato per quanto riguarda una differenza di superficie del balcone lato via Flaminia;					
<i>Sanabilità ai sensi delle L. 47/85, 724/94 e 326/2003</i>		difformità a): trattasi di parziale difformità ai sensi dell' art. 34/ter comma 4 DPR 380/01, pertanto da ritenersi autorizzata. difformità b): dato lo scostamento di superficie tra stato reale e autorizzato, inferiore al 2,50 % dell' area di solaio dell' appartamento, ai sensi della L.R. 17/2015 art. 8, trattasi di variazione non essenziale pertanto da ritenersi autorizzata.					
<i>Costi della sanatoria</i>		Nessuno.					
QUESITO N° 2L							
<i>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</i>		Agibilità del 31/12/1962					ALL. 8
QUESITO N° 2M		RISPOSTE					Allegati
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>		Assente.					
<i>acquisizione della documentazione relativa</i>							
<i>Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica</i>		Prodotta, attestato n. 20250130-042018-52716					ALL. 11
QUESITO N° 2N		RISPOSTE					Allegati
<i>Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi</i>		Considerando la zona in cui l' immobile è ubicato e l' epoca di costruzione, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 800,00 riferito alla superficie commerciale.					
<i>Metodi corretti di stima applicabili</i>		Conoscenza diretta del mercato immobiliare.					
Tabella dati immobile							
<i>Dati desunti da</i>		Rilievo di sopralluogo e dati desunti dai progetti depositati.					
<i>Immobile</i>	<i>Locali</i>	<i>Superficie lorda mq (fino a 50cm spessore muri perimetrali)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
abitazione	appartamento	108.00	1.00	108.00		discreto	Infiltrazione sul soffitto del bagno proveniente dal medesimo locale dell' app.to sovrastante
	Balcone lato via	6.70	0.25	1.68		discreto	

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

	Flaminia						
	Balcone lato retro	3.00	0.20	0.6		discreto	
Tot.				110.28			
Tabella valutazione immobile							
<i>Immobilabile</i>	<i>Locali</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Valore comm.le €/mq</i>	<i>Aggiunte e detrazioni</i>	<i>Valore comm.le corretto €/mq</i>	<i>Valore totale €</i>	<i>Note</i>
Lotto 1		110.28	800,00		800,00	88.224,00	
Totale						88.224,00	
<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>							
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>							
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>							
<i>Bonifica di rifiuti tossici o nocivi</i>							
Nessuno.							
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita)</i>							
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita)</i>							
<i>Altri oneri o pesi</i>							
VALORE FINALE STIMATO					€	88.224,00	
In cifra tonda					€	88.000,00	
QUESITO N° 20							
RISPOSTE							
Allegati							
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>							
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>							
Valore intero lotto € 88.000,00							
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendite per le quote indivise</i>							
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>							
L' immobile non è comodamente divisibile, in quanto un suo frazionamento comporterebbe l' esecuzione di opere edili di rilevante incidenza tali da rendere l' investimento non vantaggioso applicando di fatto lo stesso valore unitario a mq ante e post opera. Inoltre le geometrie dello stato attuale non consentono un frazionamento agile dell' immobile atto a ricavare altre unità abitabili.							
QUESITO N° 3							
RISPOSTE							
Allegati							
<i>Fascicolo degli allegati per ciascuna relazione di stima</i>							
Un unico fascicolo.							
<i>- Almeno 2 fotografie esterne</i>							
Eseguito.							
ALL. 12							
<i>- Almeno 2 fotografie interne</i>							
Eseguito.							
ALL. 13							
<i>- Planimetria catastale immobile</i>							
Presente							
ALL. 5							
<i>- Visura catastale attuale</i>							
Presente.							
ALL. 3-4							
<i>- Copia della concessione o licenza edilizia</i>							
Permesso di costruzione n. 9421/4 del 09/04/1962							
ALL. 10							
<i>- Atti di sanatoria</i>							
<i>- Altri documenti necessari</i>							
<i>- Eventuale documentazione predisposta dal creditore</i>							
<i>- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene</i>							
Presente.							
ALL. 9							
<i>- Copia del contratto di locazione</i>							
<i>- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in</i>							

GEOM. FRANCESCO ARGALIA

Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA

Tel. portatile 339.30.76.251

E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.comPec: francesco.argalia@geopec.it

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

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

<i>forma anomala)</i>		
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)	Presente.	ALL. 1
QUESITO N° 4	RISPOSTE	Allegati
<i>Perizia depositata in formato digitale, con</i>		
- 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
<i>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</i>	Eseguito. La perizia priva degli allegati è stata inviata a mezzo lettera raccomandata in data 31/01/2025 indirizzate a: n. 05260372309-7 *** (esecutati) e a mezzo PEC in data 31/01/2025 indirizzate a: intrumitaly@pec.intrum-italy.it – INTRUM ITALY – s.p.a. (creditore procedente) avvrobertocavallone@cnfpec.it – Avv. Cavallone Roberto (legale creditore procedente) avvmonterisi@pec.it – Avv. Monterisi Gianluca (custode giudiziario)	
<i>Ricevute di consegna di cui sopra</i>	Presenti.	ALL. 14
QUESITO N° 6	RISPOSTA	Allegati
<i>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</i>		
QUESITO N° 7	RISPOSTA	Allegati
<i>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</i>	Nessuna sospensione.	
QUESITO N° 8	RISPOSTA	Allegati
<i>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</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>	Richiesta proroga per il deposito dell'elaborato peritale notificata in data 17/01/2025.	

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

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
 Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
 Tel. portatile 339.30.76.251
 E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
 Pec: francesco.argalia@geopec.it
 Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A2711 – P. IVA: 02580280424
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 192/2024

Ancona, 31/01/2025

Il CTU
 Geom. Francesco Argalia

