

GEOM. MASSIMO ARGALIA
ANCONA
 Tel. portatile 335.82.47.847
 E-mail: massimoargalia@virgilio.it
 Pec: m_argalia@pecgeometrian.it
 Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424
 Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431
 Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2025 REG. ES.

PROMOSSA DA: *** SRL (procuratrice speciale di *** SPA)
 CONTRO: ***

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
 DOTT.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI
 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

(“LOTTO 1” – IMMOBILE “A”)

Copia epurata

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 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 18/03/2025, 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 ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE	Le parti sono state avvise: il debitore esecutato tramite telegramma il creditore precedente tramite PEC il custode giudiziario tramite PEC Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 15/05/2025 alle ore 10.30 presso l'immobile oggetto di esecuzione.	1 2 3

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in un condominio a destinazione mista residenziale-commerciale nel comune di Genga (An). Catasto Fabbricati: foglio 21 particella 637/23, con destinazione magazzino	
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 di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio		

QUESITO N° 2	RISPOSTA	Allegati
Redigere in file separati	“LOTTO 1” - IMMOBILE A	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

<i>limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati</i>		
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>	Locale magazzino con servizi igienici	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Genga (An)	
- Località	Osteria Di Colleponi	
Via e numero civico	Osteria Di Colleponi n. 35/A	
- Scala		
- Piano	Primo sottostruada	
- Numero interno		
- Accessi	Unico accesso dall'esterno dal marciapiede quale utilità comune ad alcune unità del fabbricato	
- Confini	Dall'ingresso in senso orario: con il marciapiede di accesso sul lato dell'ingresso con appartamento sullo stesso piano particella 637/25 con marciapiede esterno con altre unità ad uso commerciale	
<i>Identificazione catastale</i>		
- Catasto Terreni	Riferimento mappa catastale Comune di Genga foglio 21 particella 637	4
- Catasto Fabbricati	Comune di Genga foglio 21 particella 637 sub 23 Categoria C/2, classe U, consistenza 78 mq, rendita catastale € 157,11 Visura catastale storica Planimetria catastale Elaborato planimetrico catastale	5 6 7
<i>Pertinenze</i>	Nessuna	
<i>Accessori</i>	Nessuno	
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	Come da tabella millesimale: Tabella A = 13.57 millesimi	
QUESITO N° 2B	RISPOSTE	Allegati
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Trattasi di un locale interposto fra il piano econdo sottostruada e il piano terra, avente una altezza interna utile ridotta, con unico ingresso solo pedonale da un marciapiede laterale al fabbricato. All'interno l'immobile è suddiviso in 4 stanze e due servizi igienici. I locali sono ben rifiniti, pavimentato e tinteggiato alla pari di un appartamento.	
<i>Composizione interna</i>	Dall'ingresso, grande stanza priva di finestra, due piccoli servizi igienici senza bagno o disimpegno, due stanze con piccole finestre, disimpegno e una stanza priva di finestra.	
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- <i>Tipo di fondazioni</i>	In cemento armato probabilmente su pali considerata l'epoca di costruzione	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

- Strutture verticali - Solai	del fabbricato che risale al 2005	
- Copertura	In cemento armato, solai in latero-cemento	
- Manto di copertura	A tetto	
- Lattonerie	Tegole laterizie	
- Scale	Grondaia e discendenti in rame	
- Pareti esterne dell'edificio	Esterna in cemento armato, sul marciapiede di accesso	
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>	Tamponatura con intercapedine	
- Infissi esterni	Metallo	
- Infissi interni	Legno tamburato	
- Tramezzature interne	Muratura finita con intonaco al civile	
- Pavimentazioni	Piastrelle in ceramica	
- Plafoni (soffitti)	Intonacati lisci	
<i>Porta di ingresso</i>	Metallo blindato	
- Scale interne		
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- Impianto elettrico	Di nuova fattura risalente all'epoca di costruzione dell'immobile (anno 2005)	
- Impianto idrico	Di nuova fattura risalente all'epoca di costruzione dell'immobile (anno 2005)	
- Impianto termico	Di nuova fattura risalente all'epoca di costruzione dell'immobile (anno 2005). Presente solo l'impianto e i termosifoni in alluminio, senza il gruppo termico che non è mai stato installato nell'apposito armadio posto sulla parete esterna a lato dell'ingresso.	
<i>Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto</i>	Trattasi di un condominio a destinazione mista prevalentemente residenziale con un negozio sul lato della strada. L'edificio si eleva di tre piani fuoriterra e due interrati. L'area esterna quale residuo scoperto del lotto edificabile, è adibita in minima parte a camminamenti pedonali condominiali e per il resto a corti private annesse ad altre unità immobiliari.	
<i>Superfici</i>	Vedasi successivo punto 2M	
<i>Altezze</i>	2.19 ml	
<i>Volumi</i>	Riferimento all'allegato grafico mc 34.78 vano 1 mc 5.19 servizio 2 mc 6.22 servizio 3 mc 63.86 vano 4 mc 4.82 disimpegno 5 mc 12.59 vano 6 mc 42.51 vano 7 totale mc 169.97 volume netto totale mc 192.33 volume lordo	8
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.	
<i>Ubicazione economica</i>	Il contesto prevalentemente residenzial e, sorge in una piccola frazione del Comune di Genga. Pur essendo questa frazione vicinissima a San Vittore Terme, il mercato immobiliare non è di certo fiorento. Questa piccola località, tagliata in due dalla strada Provinciale 22, che collega la SS76 della Val D'Esino con il Comune di Sassoferreto, può essere di interesse solo di chi abita il posto o di chi ha una qualche attività già avviata nel posto o nelle vicinanze. I servizi sono praticamente inesistenti escluso il collegamento pubblico con bus alle cittadine vicine e la presenza di un distributore di carburanti.	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>	Nessuna	
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
<i>Dotazioni condominiali</i>	Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale, le parti condominiali sono identificate nei seguenti subb. Catastali: sub 1 = corte, strada di accesso laterale all'edificio sub 5 = marciapiede di accesso anche al locale oggetto della perizia	7
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni		
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>	Il locale non è urbanisticamente regolare. L'aggiornamento catastale potrà essere fatto solo dopo la regolarizzazione urbanistica a sanatoria. Si rimanda al successivo quesito 2G3	
<i>Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita</i>	Necessita prima la regolarizzazione a sanatoria. Si rimanda al successivo quesito 2G3	
QUESITO N° 2E	RISPOSTE	Allegati
<i>Stato di possesso dell'immobile</i>	In possesso dei proprietario	
<i>Occupazione attuale dell'immobile (occupato da terzi o dal debitore)</i>	Al momento del sopralluogo, l'immobile non risulta occupato.	
<i>titolo di occupazione</i>		
<i>Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione</i>	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
<i>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...)</i>	Nessuna occupazione anomala	
QUESITO N° 2G	RISPOSTE	Allegati
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)</i>		
QUESITO N° 2G1	RISPOSTE	Allegati
<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>		
- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	No	
- Altre trascrizioni	No	
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura</i>	Nessuno	
<i>Convenzioni matrimoniali</i>	No	
<i>Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge</i>	No	
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem",</i>	Nessuno	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

<i>servitù, uso, abitazione, ecc...)</i>		
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 gli immobili interessati	9
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	29353 - 16342 - 30/11/2005	9.1
- Atto Notaio - rep. - del	SABATINI STEFANO - 39189/12952 - 28/11/2005	
- Soggetto contro - nato a - il -	IMMOBILIARE *** SRL – Sssoferrato – [REDACTED] **	
- Soggetto a favore - nato a - il -	IMMOBILIARE *** SRL – Sssoferrato – [REDACTED] ***	
Immobile oggetto della vendita	Magazzino Comune di Genga Frazione Osteria Di Colleponi n. 35/A Catasto. Fgl 21 particella 637/23	
- Note	Costituzione di diritto reali a titolo oneroso (costituzione di servitù di passo carraio e pedonale)	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	6334 - 3716 - 05/03/2007	9.2
- Atto Notaio - rep. - del	SABATINI STEFANO - 42808/15094 - 07/02/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	IMMOBILIARE *** SRL – Sssoferrato – [REDACTED] ***	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** - [REDACTED] - ***	
- Immobile oggetto della vendita	Magazzino nel Comune di Genga Frazione Osteria Di Colleponi n. 35/A Catasto. Fgl 21 particella 637/23	
- Note		
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	10722 – 1586 – 11/06/2012	9.3
- Importo dell'ipoteca	45.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo fondiario	
- Somma mutuata	25.000,00	
- Modalità di rimborso	10 anni rimborso mensile	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Magazzino Comune di Genga Catasto. Fgl 21 particella 637/23	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - [REDACTED] - ***	
	Debitori non datori:	
	*** - [REDACTED] - ***	
	[REDACTED] - ***	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Cassa di risparmio di *** Spa cf: 000777***	
- Note		
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	17169 – 2622 – 07/11/2014	9.4
- Importo dell'ipoteca	9.600,00	
- Ipoteca derivante da	Ipoteca per decreto ingiuntivo	
- Somma mutuata	4.782,98	
- Modalità di rimborso	20 anni rimborso mensile	
- Immobili colpiti (descrizione)	Magazzino Comune di Genga	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometriant.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

<i>catastale)</i>	Catasto. Fgl 21 particella 637/23	
- Soggetto contro - nato a - il -	Costruzioni *** Srl -Sassoferrato - [REDACTED] *** *** - [REDACTED] *** - ***	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Banca di *** Soc. Coop. cf: 001411***	
- Note	Annotazione RG 5798 RP 1053 del 15/04/2020 – restrizione di beni Annotazione RG 2548 RP 536 del 09/02/2022 – restrizione di beni	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	17170 – 2623 – 07/11/2014	9.5
- Importo dell'ipoteca	187.000,00	
- Ipoteca derivante da	Ipoteca per decreto ingiuntivo	
- Somma mutuata	93.338,46	
<i>Modalità di rimborso</i>		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Magazzino Comune di Genga Catasto. Fgl 21 particella 637/23	
- Soggetto contro - nato a - il -	Costruzioni*** Srl -Sassoferrato - [REDACTED] *** *** - [REDACTED] - ***	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Banca di *** Soc. Coop. cf: 001411***	
- Note	Annotazione RG 5799 RP 1054 del 15/04/2020 – restrizione di beni	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	2870 – 1927 – 14/02/2025	9.6
- Natura dell'atto	Verbale di pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Magazzino Comune di Genga Catasto. Fgl 21 particella 637/23	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Frignano (Ce) - 19/12/19*** - ***	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** SPA - cf: 05828***	
QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):	L'ultimo titolo autorizzativo è la DIA prot. 7069 del 05/10/2005. Si produce stralcio dal progetto con pianta dell'immobile e sezione dell'edificio. La sezione non è quotata e la misura dell'altezza interna del piano primo interrato, letta con lo scalimetro è di 2.19 ml quindi corrispondente con lo stato di fatto. Lo stato attuale rilevato al momento del sopralluogo, non è invece conforme alla planimetria della DIA sopra citata. Nel rilievo effettuato, si riportano in rosso le modifiche. Trattasi di modifiche interne per la realizzazione dei vani 5 e 6 e per l'apertura di due finestre su bocca di lupo e chiusura di quelle dei servizi igienici.	10 8
Difformità catastali:	La planimetria catastale va aggiornata in relazione allo stato di fatto come da rilievo ALL 8.	6
Dichiarazione di agibilità	Non esiste l'agibilità relativa al locale. Le agibilità venivano depositate in relazione alle vendite degli immobili. Non essendo mai stato oggetto di vendita, l'immobile è privo di agibilità.	
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa	Non occorre.	
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
Millesimi condominiali del lotto	Fonte informativa: Amministratore condominiale Rag. *** (Fabriano).	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

<i>periziato</i>	Come da risposta al precedente quesito 2A l'immobile è soggetto solo alla tabella A (millesimi generali): 13.57 millesimi	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>	Fonte informativa: Amministratore condominiale Rag. *** (Fabriano). Le spese fisse di gestione ordinaria sono all'incirca 60,00 / 70,00 €/anno.	
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	Fonte informativa: Amministratore condominiale Rag. *** (Fabriano). Le spese straordinarie deliberate sono quelle per manutenzione tetto, riparazione tratto fognario e riparazione citofoni, sono state deliberate senza computo metrico dei lavori perché il Condominio ha deliberato di computarle in economiae quindi conteggiate alla fine dei lavori.	
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>	Fonte informativa: Amministratore condominiale Rag. *** (Fabriano). Le spese condominiali non pagate ammontano ad € 1.246,19 e sono relative a spese ordinarie maturate negli anni precedenti a partire da quando il soggetto pignorato è proprietario. Esse riguardano: pulizia fosse biologiche, Enel, Amministratore, altre spese di manutenzione ordinaria.	
<i>Cause in corso</i>	Nessuna	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun 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 Stefano Sabatini rep. 42808/15094 del 07/02/2007, Registrato ad Ancona il 05/03/2007 n. 1588, Trascritto ad Ancona RG 6334 e RG 6335 – RP 3716 e RP 3717 del 05/03/2007. Parte venditrice: Immobiliare *** srl con sede a Sassoferato via *** 10 p.iva 021695*** Parte acquirente: *** nata a Frignano (Ce) il 19/12/19*** ***	
QUESITO N° 2I	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Genga, risultano le seguenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia 3195/2002 del 04/07/2002 per costruzione del fabbricato. Permesso Di Costruire 16/2005 del 15/06/2005 variante DIA prot. 7069 del 05/10/2005 per variante finale della precedente.	12
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile ove edificato successivamente al 01/09/1967</i>	Come da risposta al precedente quesito 2H.	
<i>Se realizzato fra il 31/10/1942 e il 01/09/1967, distinzione tra:</i> 1- Fabbricati realizzati nel centro 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.	Non rientra	
<i>Verifica della sussistenza della cd. doppia conformità (art 36 dpr 280/01)</i>	Non rientra	
<i>Istanze di Condonio Edilizio. Verificare l'esistenza e lo stato del procedimento</i>	Nessuna	
<i>Istanze di Condonio Edilizio pendenti. Da valutare i costi della sanabilità, se le ragioni di credito sono antecedenti alle L.47/85, 724/94 e 326/03.</i>	Nessuna	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

<i>Per ragioni di credito posteriori al 2003, occorre quantificare i costi di demolizione delle opere abusive da detrarre dal valore di stima.</i>	<p>I costi di demolizione e di ripristino delle opere interne realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio ultimo (DIA 7069 del 05/10/2005), sono sicuramente maggiori della procedura di sanatoria edilizia che nel caso si risolve con € 1.000,00 di oblazione, 50,00 € di diritti di segreteria ed € 70,00 di diritti catastali, oltre al compenso professionale per la redazione della pratica edilizia a sanatoria e aggiornamento catastale, che può essere stimato in circa € 2.000,00.</p> <p>Il ripristino comporta opere edili ed impiantistiche nonché di riprese delle finiture, che già solo a discrezione possono essere stimate in circa 8-10 mila €. Quindi è economicamente sconveniente il ripristino perché in base alla attuale normativa urbanistica le difformità sono sanabili con una spesa di molto inferiore.</p>	
<i>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...</i>	Nessuna	
QUESITO N° 2L	RISPOSTE	Allegati
<i>Verificare la sussistenza del certificato di abitabilità, se non rilasciato verificare la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio</i>	<p>Non esiste l'agibilità relativa al locale. Le agibilità venivano depositate in relazione alle vendite degli immobili. Non essendo mai stato oggetto di vendita, l'immobile è privo di agibilità.</p> <p>L'agibilità potrà essere rilasciata solo dopo la sanatoria edilizia e solo per la destinazione già autorizzata di magazzino, ovvero per una unità immobiliare con destinazione di magazzino o deposito in cui non sia prevista la permanenza di lavoratori a causa della ridotta altezza interna.</p> <p>Le finiture dell'immobile, più prossime ai livelli di un modesto ufficio o di una abitazione economica, piuttosto che di un magazzino, non inficiano sulla destinazione autorizzata di magazzino.</p> <p>L'immobile non potrà mai ottenere un cambio di destinazione a residenziale o ad ufficio, a causa della ridotta altezza interna di 2.19 ml.</p> <p>Tale altezza, pur essendo inferiore al minimo consentito di 2.20 ml, rientra nelle tolleranze costruttive.</p>	
QUESITO N° 2M	RISPOSTE	Allegati
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>	Non occorre perché essendo un magazzino è esentato dall'APE in base al DM 26/06/2015 Appendice A.	
<i>acquisizione della documentazione relativa</i>	Non esiste	
<i>Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica</i>	Non occorre perché essendo un magazzino è esentato dall'APE in base al DM 26/06/2015 Appendice A.	
QUESITO N° 2N	RISPOSTE	Allegati
<i>Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi</i>		
<i>Metodi corretti di stima applicabili</i>	<p>Conoscenza diretta del mercato.</p> <p>A livello statistico non esiste un mercato di immobili simili o similari per conformazione e ubicazione con destinazione di magazzino.</p> <p>Nel caso in esame, essendo assolutamente ininfluente il grado di finitura interno, che è più prossimo all'appartamento o all'ufficio comunque economici, piuttosto che al magazzino, può essere assunto come valore attendibile quello dell'accessorio all'unità residenziale, come ad esempio una cantina.</p> <p>Il valore residenziale medio si attesta intorno a 400/600 €/mq. La cantina vale statisticamente $\frac{1}{4} = 100/150$ €/mq.</p> <p>Si ritiene di applicare il valore unitario di €/mq 130,00, che appare</p>	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

		razionalmente attendibile considerato il contesto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.					
Tabella dati immobile		Sopralluogo. Riferimento al rilievo di cui all'ALL 8					
<i>Dati desunti da</i>							
<i>Immobile</i>	<i>Locali</i>	<i>Superficie netta mq</i>	<i>Coeff. di raggugaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
Lotto 1	1	15.88	1	15.88	zero	buono	
	2	2.37	1	2.37			
	3	2.84	1	2.84			
	4	29.16	1	29.16			
	5	2.20	1	2.20			
	6	5.75	1	5.75			
	7	19.41	1	19.41			
<i>Totale calpestabile</i>				77.61			
<i>Totale SUL</i>				87.82			
Tabella valutazione immobile							
<i>Immobile</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 in cifra tonda €</i>	<i>Note</i>
Lotto 1	intero	87.82	130,00		11.416,60	11.500,00	
<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 addivenire alla vendita)</i>		Oblazione € 1.000,00 diritti segreteria 50,00 compenso professionale € 1.500,00 Totale € 2.550,00					
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>		Diritti catastali € 70,00, compenso professionale € 500,00 Totale € 570,00					
<i>Altri oneri o pesi</i>		Nessuno					
QUESITO N° 20		RISPOSTE					
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>							
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>		€ 11.500,00 – (2.550,00+570,00) = € 8.380,00. In cifra tonda € 8.500,00					
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>		La quota di proprietà è intera.					
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>		L'immobile non è comodamente divisibile. E' economicamente impossibile che possa essere oggetto di divisione, a causa della sua conformazione planimetrica, e della sua destinazione. L'unica possibilità di divisione, ma piuttosto onerosa, potrebbe avvenire qualora interessi per realizzare delle piccole cantine quali accessori delle					

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

 E-mail: massimoargalia@virgilio.it

 Pec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

10

	unità residenziali presenti nel condominio, ma obiettivamente considerato il contesto, questa è una possibilità alquanto remota.	
ALLEGATI	RISPOSTE	Allegati
<i>File allegati per ciascuna relazione di stima</i>		
- Almeno 2 fotografie esterne	Presente rilievo fotografico esterno della sola porzione visibile (accesso)	13
- Almeno 2 fotografie interne	Presente rilievo fotografico interno	14
- Planimetria catastale immobile	Presente	6
- Visura catastale attuale	Presente	5
- Copia della concessione o licenza edilizia	Presente. Ultimo titolo edilizio DIA prot. 7069 del 05/10/2005	12
- 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
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: credитор procedente и судья по делу в электронной форме	
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti	15
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 stati acquisiti i documenti urbanistici e catastali. L'atto di provenienza è stato rilasciato in copia dal Notaio Rogante	10-12 4-5-6-7 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.	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

ANCONA

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: massimoargalia@virgilio.itPec: m_argalia@pecgeometrian.it

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703



Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 29/2025

QUESITO N° 7	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>	Nessuna sospensione.	
QUESITO N° 8	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 concesso.	

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

Ancona, 27/09/2025

Il CTU
Geom. Massimo Argalia

