

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 105/2017__

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. *** REG. ES.

PROMOSSA DA: CARILO – C.R. LORETO

CONTRO: Soc. ***

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA FRANCESCA ERCOLINI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
(Versione Epurata L. 196/2003)**“LOTTO 3” – IMMOBILI A-B-C-D**

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Maggini n° 156, 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 18/07/2017, 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 in data 23/02/2018. Sopralluogo fissato alla data del 14/03/2018 ore 11.00 a mezzo lettera raccomandata indirizzata a: n. 05225024083-5 Soc. *** srl (soggetto pignorato) e a mezzo PEC indirizzate a: UBI BANCA (ex CARILO) (creditore procedente) Avv. Maurizio Boscarato (per il creditore procedente)	1
	A causa di sopraggiunti impegni non rimandabili del sottoscritto, il sopralluogo è stato rinviato alla data del 21/03/2018 ore 11.00, previa comunicazione alle parti in data 06/03/2018 a mezzo lettera raccomandata indirizzata a: n. 05255191681-9 Soc. *** srl (soggetto pignorato) e a mezzo PEC indirizzate a: UBI BANCA (ex CARILO) (creditore procedente) Avv. Maurizio Boscarato (per il creditore procedente)	2
	Al sopralluogo del 21/03/2018 presente solo il sottoscritto e non è stato possibile accedere agli immobili pignorati	2
	Contattato il liquidatore sig. ***, previo accordo telefonico, il sopralluogo si è tenuto in data 27/03/2018 ore 9.00 alla sua presenza	2

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	Immobile: Comune di Filottrano (AN), Catasto Fabbricati foglio 53: LOTTO 1: particella 316 subb 8-9-10 unità immobiliare in corso di	3-4

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 105/2017__

	<p>costruzione a destinazione residenziale con annessi garage e corti esclusive</p> <p>LOTTO 2: particella 316 subb 17-18-19 unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione residenziale con annessi garage e corti esclusive</p> <p>Relativamente ai LOTTI 1 e 2 non esistono le planimetrie catastali perchè gli immobili sono stati accatastati con causale “in corso di costruzione”. Per la rappresentazione grafica catastale vedasi l’Elaborato Planimetrico</p> <p>Immobili: Comune di Filottrano (AN), Catasto Terreni foglio 53:</p> <p>LOTTO 3: particella 271 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 85 particella 361 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 427 particella 362 terreno seminativo 4[^] cl.s superficie mq 357 particella 363 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq <u>277</u> totale mq 1.146</p> <p>LOTTO 4: particella 364 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 352 particella 365 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 220 particella 366 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 220 particella 367 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 220 particella 368 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 220 particella 369 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 220 particella 370 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 220 particella 371 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq <u>289</u> totale mq 1.961</p> <p>LOTTO 5: particella 315 terreno seminativo 4[^] cl. superficie mq 621</p>	<p>3-4</p> <p>3</p> <p>5-6</p> <p>5-6</p> <p>5-6</p>
<i>Formazione dei lotti per la vendita</i>	<p>In relazione allo stato di fatto e al progetto di lottizzazione, si ritiene razionale suddividere il compendio immobiliare pignorato nei seguenti Lotti:</p> <p>LOTTO 1: Catasto Fabbricati particella 316 subb 8-9-10</p> <p>LOTTO 2: Catasto Fabbricati particella 316 subb 17-18-19</p> <p>LOTTO 3: Catasto Terreni particelle 271-361-362-363</p> <p>LOTTO 4: Catasto Terreni particelle 364-365-366-367-368-369-370-371</p> <p>LOTTO 5: Catasto Terreni particella 315</p>	<p>3-4</p> <p>3-4</p> <p>5-6</p> <p>5-6</p> <p>5-6</p>
<i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i>	<p>da Nord e in senso orario:</p> <p>LOTTO 1: propr. *** e ***, strada Comunale via S. Ignazio, propr. *** e ***, strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione)</p> <p>LOTTO 2: propr. *** e ***, strada Comunale via S. Ignazio, propr. ***, strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione)</p> <p>LOTTO 3: strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione), strada Comunale via S. Ignazio, propr. ***, lotto 4</p> <p>LOTTO 4: propr. Comune di Filottrano e ***, strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione) e lotto 3, propr. ***, propr. ***</p> <p>LOTTO 5: propr. ***, strada Comunale via S. Ignazio, propr. ***, strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione)</p>	
<i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall’Agenzia del Territorio</i>		

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

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 3” - IMMOBILI A-B-C-D	
QUESITO N° 2A	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	LOTTO 3: Area edificabile identificata dal lotto (1) sul progetto di lottizzazione. L'edificazione è regolata dalla Convenzione rep. 3415 del 14/04/2009 Beni componenti il Lotto: A=particella 271; B=particella 361; C=particella 362; D=particella 363	
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>	Nessuno	
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	LOTTO 3: Area edificabile allo stato di terreno incolto, facente parte della lottizzazione di cui alla Convenzione rep. 3415 del 14/04/2009 con opere di urbanizzazione realizzate	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Filottrano (AN)	
- Località	Frazione S. Ignazio	
- Via e numero civico	LOTTO 3 : Via S. Ignazio senza numero civico	
- Scala		
- Piano	LOTTO 3 : Terra	
- Numero interno		
- Accessi	Unico dalla strada interna via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione)	
- Confini	da Nord e in senso orario: LOTTO 3: Strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione), strada Comunale via S. Ignazio, propr. ***, lotto 4	
<i>Identificazione catastale</i>	Comune di Filottrano (AN)	
- Catasto Terreni	LOTTO 3: Foglio 53 particelle 271-361-362-363 tutte di qualità Seminativo 4 ^a cl, superficie catastale totale mq 1146	5-6
- Catasto Fabbricati		
<i>Pertinenze</i>		
<i>Accessori</i>		
<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>	LOTTO 3 : Area edificabile allo stato di terreno incolto, con accesso diretto dalla strada Comunale via S. Ignazio (ex strada di lottizzazione). Giacitura in lieve pendenza verso la direzione del versante collinare.	
<i>Composizione interna</i>		
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- Tipo di fondazioni		
- Strutture verticali - Solai		
- Copertura		
- Manto di copertura		
- Lattonerie		
- Scale		
- Pareti esterne dell'edificio		
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
- Infissi esterni		
- Infissi interni		
- Tramezzature interne		
- Pavimentazioni		

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 105/2017__

- Plafoni (soffitti)		
- Porta di ingresso		
- Scale interne		
Descrizione dell'impiantistica		
- Impianto elettrico		
- Impianto idrico		
- Impianto termico		
Superfici	Superficie fondiaria = mq 1146	
Altezze		
Volumi	Volume realizzabile = mc 3000	
Stato di manutenzione e conservazione	Terreno incolto	
Ubicazione economica	<p>La cittadina di Filottrano ha una popolazione di circa 10.000 abitanti ed è posta in posizione baricentrica rispetto alle località di maggiore sviluppo economico quali Macerata, Osimo, Jesi. L'espansione della periferia del Comune di Filottrano e delle sue Frazioni, almeno nelle previsioni del PRG e nei prezzi più competitivi rispetto ai maggiori centri limitrofi, è stata alla pari di altre cittadine simili, ma non sempre questo ha poi trovato un reale riscontro.</p> <p>La lottizzazione in oggetto risale al 2004 sulla base del PRG all'epoca vigente. Era previsto uno sviluppo enorme rispetto a ciò che è stato finora costruito. Le dichiarazioni di fine lavori degli immobili poi venduti risalgono al 2011. La volumetria di progetto è stata prevista in 21.712 mc ripartita su 9 lotti e quella finora realizzata solo sul lotto 2, è di 2.243 mc, ossia poco più del 10% del totale previsto.</p> <p>La zona ubicazionale pur trovandosi lungo la strada principale per Cingoli e nonostante l'alto valore panoramico verso l'appennino Marchigiano, in questo momento non è per nulla ricercata dal mercato immobiliare. La frazione di S. Ignazio rispetto a Filottrano dista 2.5 Km in linea d'aria e 3.5 Km circa percorrendo la strada Comunale. Distanze queste insignificanti dal punto di vista della percorrenza, ma allo stesso tempo impediscono di scegliere simili località fortemente secondarie rispetto a ubicazioni più centrali, perchè la differenza di prezzo non è poi tanto rilevante e perchè la frazione di S. Ignazio è priva di servizi. Non ci sono scuole (tranne un asilo), banche, negozi e altri servizi, non esiste un punto di ritrovo, una piazza, ecc... La lottizzazione consentita dal PRG e come prevista dal progetto, appare oggi esagerata, improponibile, difficile da realizzare per assenza di richieste oggettive. Oggi sarebbe un investimento infruttuoso, catastrofico. Trattasi di una situazione che difficilmente potrà rilevare un posto sul mercato, non si immaginano investitori disposti ad investire in questo periodo in tale frazione. Occorrerebbe una cifra di almeno 7 milioni di Euro per realizzare la volumetria di progetto. Facendo riferimento all'andamento demografico, con 9723 abitanti nel 2001, 9770 abitanti nel 2011 e 9385 abitanti nel 2016 (fonte Comune di Filottrano), è facile capire che lo sviluppo urbanistico di S. Ignazio non può avere un futuro. Quindi l'ubicazione economica è sicuramente fuori mercato e la lottizzazione ha serie possibilità di restare solo un progetto.</p>	12
Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione		
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
Dotazioni condominiali		
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni		

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

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 105/2017__

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)	Nessuna comunicazione	
Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita	Non necessario	
QUESITO N° 2E	RISPOSTE	Allegati
Stato di possesso dell'immobile	L'immobile è in possesso della Soc. *** srl	
Occupazione attuale dell'immobile	Nessuna occupazione	
titolo di occupazione		
Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione		
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		
- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		
- Stato della causa civile 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	Il tutto è regolato dalla Convenzione Urbanistica – Primo Stralcio Funzionale del Piano Attuativo area si espansione residenziale PL9-C6. Atto di Convenzione rep. 3338 del 09/02/2007 a rogito del Segretario Comunale fra il richiedente proprietario del terreno *** e il Comune di Filottrano. Non sono previste cessioni di cubatura ma solo cessione di aree destinate a strade, parcheggi e verde, come da progetto precedente la Convenzione. Le aree cedute al Comune di Filottrano con lo stesso Atto di Convenzione Urbanistica (vedasi art. 3), hanno una superficie complessiva di mq 3437.	7
- 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	
QUESITO N° 2G2	RISPOSTE	Allegati

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

<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. Le note cancellate sull'elenco sintetico delle formalità non riguardano l'immobile di cui in oggetto. La ricerca è stata eseguita secondo i nominativi interessati	8
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4668 – 2817 – 15/02/2007	8A
- Atto Notaio - rep. - del	Atto pubblico Amministrativo rep. 3338 del 09/02/2007 Convenzione Edilizia	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** nato a Filottrano il 17/09/1932	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Comune di Filottrano	
- Immobile oggetto della vendita	Comune di Filottrano – CT - foglio 53 – particelle 269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292- (tutte derivanti per frazionamento dalla ex particella 73)	
- Nota di trascrizione RG- RP del	6248 – 3677 – 03/03/2007	8B
- Atto Notaio - rep. - del	Atto di vendita Notaio Ciarletta Pietro – rep. 10494/4413 del 22/02/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** nato a Filottrano il 17/09/1932	
- Soggetto a favore - nato a - il -	***	
- Immobile oggetto della vendita	Comune di Filottrano – CT - foglio 53 – particelle 291-73/W-272-73/D-270-73/B-271-73/C-275-73/G	
- Nota di trascrizione RG- RP del	10860 – 6153 – 19/04/2007 (a rettifica della nota 4668 – 2817 –15/02/2007)	8C
- Atto Notaio - rep. - del	Atto pubblico Amministrativo rep. 3338 del 09/02/2007 Convenzione Edilizia	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** nato a Filottrano il 17/09/1932	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Comune di Filottrano	
- Immobile oggetto della vendita	Comune di Filottrano – CT - foglio 53 – particelle 269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292- (tutte derivanti per frazionamento dalla ex particella 73)	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	5784 – 3848 – 29/03/2017	8H
- Natura dell'atto	Atto Giudiziario Trib. Ancona rep. 1322/2017 del 16/03/2017 Verbale pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 8-9-10 Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 17-18-19 Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particelle 271-315-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** SRL in liquidazione	
- Soggetto a favore - nato a - il -	CARILO – Cassa di Risparmio di Loreto Spa	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	3421 – 414 - 21/02/2012	8D
- Importo dell'ipoteca	€ 750.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo	
- Somma mutuata	€ 500.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 8-9-10 Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 17-18-19 Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 23-24-25	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** SRL	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Soc. Coop.	
- Nota di trascrizione RG- RP del	5863 – 807 – 30/03/2012	8E
- Importo dell'ipoteca	€ 460.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo	
- Somma mutuata	€ 230.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Comune Filottrano – CT - Foglio 53 – Particella 270-271- Comune Filottrano – Foglio 53 – Particella 316 subb 17-18-19 Comune Filottrano – Foglio 53 – Particella 316 subb 23-24-25	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** SRL	
- Soggetto a favore - nato a - il -	CARILO Cassa di Risparmio di Loreto Spa	
- Nota di trascrizione RG- RP del	3926 – 486 - 23/03/2015 Restrizione di beni	8F
- Importo dell'ipoteca		
- Ipoteca derivante da		
- Somma mutuata		
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile escluso dall'ipoteca di cui alla Nota precedente Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 23-24-25	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** SRL	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Soc. Coop.	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7971 – 1321 - 05/05/2016	8G
- Importo dell'ipoteca	€ 250.000,00	
- Ipoteca derivante da	Decreto Ingiuntivo Trib. Macerata atto rep. 1026/2015 del 08/07/2015	
- Somma mutuata	€ 154.727,41	
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 8-9-10 Comune Filottrano – CF - Foglio 53 – Particella 316 subb 17-18-19 Comune Filottrano – CT - Foglio 53 – Particelle 271-315-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** SRL in liquidazione	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Fallimento Calamante srl	
QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
Diffformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):		
Diffformità catastali:		
Dichiarazione di agibilità		
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa	C.D.U. presente	9
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
Millesimi condominiali del lotto periziato	Non esiste tabella millesimale	
Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)	Nessuna	

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

<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>	Nessuna	
<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>	In ordine cronologico a ritroso Atto di compravendita Notaio Ciarletta Pietro rep. 10494 / 4413 del 22/02/2007. Registrato ad Ancona il 02/03/2007 n. 1556 serie 1T. Nota di trascrizione RG 6248 RP 3677 del 03/03/2007. Soggetto acquirente ***srl. Soggetto venditore *** nato a Filottrano il 17/09/1932. Atto di divisione notaio Puccilli Orlando rep. 28123 / 3145 del 16/03/1985. Nota di trascrizione RG 4093 RP 2966 del 23/03/1985. Soggetti intervenuti *** nato a Filottrano il 17/09/1932 e *** nato a Filottrano il 18/01/1935. Atto di compravendita notaio Puccilli Orlando rep. 17684 / 1190 del 30/09/1970 registrato in Osimo il 10/10/1970 n. 1028. Nota di trascrizione RG 12316 RP 8834 del 12/10/1970. Soggetti acquirenti *** nato a Filottrano il 17/09/1932 e *** nato a Filottrano il 18/01/1935. Soggetti venditori *** nato ad Ancona il 09/08/1949, *** nata a Camerino il 22/08/1898 e ***nata ad Ancona il 16/09/1922.	10 11
QUESITO N° 2I	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Progetto di lottizzazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 30/03/2006 . Richiedente *** proprietario del terreno originariamente distinto al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al foglio 52 particella 73. Il progetto di lottizzazione è stato redatto sulla base della Convenzione 3338 del 09/02/2007 facendo riferimento al PRG precedentemente adottato. Dell'originario progetto si producono le parti significative: - Tav. 1 Inquadramento territoriale 13 - Tav. 4 Parametri urbanistici intero comparto costituito da 9 lotti con una volumetria totale di progetto di 21712.00 mc 14 - Tav. 6 Parametri urbanistici primo stralcio funzionale costituito dai lotti 1+2+3 con una volumetria totale di progetto di 9571 mc 15 - Relazione tecnica 16 PdC 15 del 14/03/2007 – pratica Edilizia n. 2007/45 – Richiedente Soc. *** srl – esecuzione e di opere di urbanizzazione Primaria Denuncia di inizio dei lavori prot. 6047 del 29/05/2007 – data denunciata di inizio lavori al 07/05/2007. Data di fine lavori 12/02/2008. Del progetto si producono le parti significative: - Titolo edilizio e comunicazione di inizio lavori 17 - Certificazione di conformità dei lavori 18 Verbale di Collaudo delle opere di urbanizzazione prot. 10204 del 02/09/2008 19	7 12 13 14 15 16 17 18 19
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile</i>		
<i>Opere abusive</i>		
<i>Sanabilità ai sensi delle L. 47/85 e 724/94</i>		

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

<i>Costi della sanatoria</i>																				
QUESITO N° 2L	RISPOSTE	Allegati																		
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>	Non prevista certificazione energetica. Trattasi di terreno																			
<i>acquisizione della documentazione relativa</i>																				
<i>Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica</i>																				
QUESITO N° 2M	RISPOSTE	Allegati																		
<i>Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi</i>	LOTTO 3 Valutazione complessiva dell'area considerando l'edificabilità ammessa e la inesistente richiesta di mercato nella frazione di S. Ignazio nel Comune di Filottrano.																			
<i>Metodi corretti di stima applicabili</i>	<p>Stima diretta tenendo presente le oggettive difficoltà di alienare l'immobile a prezzo remunerativo.</p> <p>La Frazione S. Ignazio è posta nel mezzo del territorio agricolo e non dispone di servizi. A livello commerciale l'ubicazione è molto marginale e non certo ricercata. Il mercato è praticamente inesistente.</p> <p>LOTTE 3 4 5 Le ottimistiche previsioni di sviluppo della Frazione come da PRG, ad oggi non hanno avuto alcun riscontro. Della volumetria prevista dal progetto iniziale di lottizzazione (che risale al 2006) di mc 21.712 è stato costruito solo il 10% circa e, stando alla realtà del mercato immobiliare, il resto ha concrete possibilità di restare solo un progetto.</p> <p>Ai fini di una valutazione, in considerazione del progetto di lottizzazione iniziale del primo stralcio, i lotti da esso definiti non possono essere urbanisticamente frazionati per essere ipoteticamente venduti separatamente. Occorrerebbe ulteriore progetto a variante. Quindi il tutto resta indirizzato ad un ipotetico investitore che sia disposto ad investire in una zona estremamente periferica e senza servizi: realtà che dal punto di vista commerciale diventa molto rara se non impossibile, anche a prezzi bassi o bassissimi.</p> <p>Le considerazioni di questa perizia devono quindi essere riferite alle previsioni di progetto (ALL 15) primo stralcio, in cui la volumetria ammessa è così ripartita:</p> <p>LOTTO 3 = mc 3.000 LOTTO 4 = mc 3.448 LOTTO 5 (unitamente a quanto già costruito perchè di progetto trattasi di unico lotto) = mc 3.655, sottraendo quanto già costruito (mc. 2.243) resta disponibile mc 1.412.</p> <p>Totale volumetria ancora da realizzare: mc (3.000+3.448+1.412)= mc 7.860 Valore unitario del costruito: si assume €/mq 1.15000 al finito Valore del costruito: mc 7.860 x €/mc (1.150,00/3)= € 3.013.000,00 Valore dell'area urbanizzata: € 3.013.000,00 x 8% = € 241.040,00. In condizioni di normale commerciabilità e zone appetibili si considera una incidenza media statistica del 15% sul valore del costruito. L'8% che si attribuisce appare più che giustificato per il caso in esame.</p> <p>Per la determinazione del valore di ogni LOTTO, si tiene conto della volumetria di progetto potenzialmente realizzabile. In sintesi nel seguente prospetto si indica:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lotto</th> <th>Superficie fondiaria mq</th> <th>Volume realizzabile mc</th> <th>Valore del Lotto €</th> <th>Valore unitario €/mq</th> <th>Valore in c.t. €/mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>1146</td> <td>3000</td> <td>92.000,00</td> <td>80,28</td> <td>80,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1961</td> <td>3448</td> <td>105.738,00</td> <td>53,92</td> <td>54,00</td> </tr> </tbody> </table>	Lotto	Superficie fondiaria mq	Volume realizzabile mc	Valore del Lotto €	Valore unitario €/mq	Valore in c.t. €/mq	3	1146	3000	92.000,00	80,28	80,00	4	1961	3448	105.738,00	53,92	54,00	
Lotto	Superficie fondiaria mq	Volume realizzabile mc	Valore del Lotto €	Valore unitario €/mq	Valore in c.t. €/mq															
3	1146	3000	92.000,00	80,28	80,00															
4	1961	3448	105.738,00	53,92	54,00															

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

	sul lato di confine. Ma questo non è concretamente realizzabile, perchè occorre prima che ci sia l'approvazione da parte del Comune di Filottrano di un progetto apposito che sostituisca il progetto di lottizzazione già approvato e che stabilisca altre volumetrie realizzabili in relazione alle superfici singole particelle catastali e alle distanze dai nuovi confini. In definitiva, relativamente alla morfologia del terreno e alle opere di urbanizzazione realizzate è tecnicamente possibile la suddivisione come da rappresentazione catastale, o anche altra soluzione, allo stato attuale in considerazione dei titoli edilizi rilasciati non è invece consentita alcuna divisione.	
ALLEGATI	RISPOSTE	Allegati
<i>Fascicolo degli allegati per ciascuna relazione di stima</i>	Presente	
- <i>Almeno 2 fotografie esterne</i>	Foto panoramiche del sito Individuazione LOTTO 3	30 32
- <i>Almeno 2 fotografie interne</i>		
- <i>Planimetria catastale immobile</i>		
- <i>Visura catastale attuale</i>	Visura immobili al Catasto Terreni	6
- <i>Copia della concessione o licenza edilizia</i>	Considerata la natura della lottizzazione, si ritiene di documentare dall'inizio con il progetto di lottizzazione presentato a cura del precedente proprietario Riferimento alla Convenzione Urbanistica Riferimento al progetto di lottizzazione Riferimento alle Opere di Urbanizzazione	7 da 13a16 17-18-19
- <i>Atti di sanatoria</i>	Nessuno	
- <i>Altri documenti necessari</i>	Nessuno	
- <i>Eventuale documentazione predisposta dal creditore</i>	Nessuna	
- <i>Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene</i>	Atto di provenienza presente	10
- <i>Copia del contratto di locazione</i>	Nessuno	
- <i>Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)</i>	Nessuno	
- <i>Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)</i>	Documentazione presente	1-2
QUESITO N° 3	RISPOSTE	Allegati
<i>Perizia depositata in modalità telematica, con</i>		
- <i>Perizia originale integrale</i>	Presente	
- <i>Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03</i>	Presente	
- <i>Fascicolo degli allegati</i>	Presente	
QUESITO N° 4	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 è stata trasmessa in data 05/04/2018	
<i>Ricevute di consegna di cui sopra</i>	Presenti	39
QUESITO N° 5	RISPOSTA	Allegati
<i>Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si</i>	Tutti i documenti di riferimento sono presenti nel fascicolo Allegati Atto di provenienza	10

GEOM. MASSIMO ARGALIA

Via Maggini n° 156 – 60127 ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

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 105/2017__

<i>profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza</i>		
QUESITO N° 6	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>	Il sopralluogo si è tenuto regolarmente previo accordo con il liquidatore della società pignorata	
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>	Il termine di deposito è rispettato	

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

Ancona, 05/04/2018

Il CTU
Geom. Massimo Argalia

