

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2022 REG. ES.

PROMOSSA DA: BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti s.p.a.

CONTRO: ****

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOT.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Copia epurata ai sensi L.196/03

“LOTTO 1” – IMMOBILE “A-B-C”

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 10/01/2024, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

Disposizioni preliminari	RISPOSTA	Allegati
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.</i>	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

QUESITO N° 1	RISPOSTA	Allegati
<i>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</i>	Per la comunicazione del sopralluogo e accesso agli immobili, inviato comunicazione scritta a mezzo lettere raccomandate in data 11/03/2024 indirizzate a: n. 05260372333-8 **** (esecutato) e a mezzo PEC in data 11/03/2024 indirizzate a: bccgecre@pec.it – BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – s.p.a. (creditore precedente) ubaldo.sassaroli@legalmail.it - Avv. Ubaldo Sassaroli (legale creditore precedente) sabrina.valeri@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Valeri Sabrina (custode giudiziario) Sopralluogo fissato e regolarmente eseguito il 15/03/2024 ore 18.00 alla presenza dell' esecutato ****.	ALL. 1 ALL. 1

QUESITO N° 1A	RISPOSTE	Allegati
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	Immobile: Comune di Ostra (AN), Catasto Fabbricati foglio 9 particella 1057 sub. 7 cat. C/6; Catasto Fabbricati foglio 9 particella 1057 sub. 18 cat. C/6; Catasto Fabbricati foglio 9 particella 1057 sub. 31 cat. A/2.	
<i>Formazione dei lotti per la vendita</i>	Vedasi successivo quesito 2A.	
<i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i>	Vedasi successivo quesito 2A.	
<i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio</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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

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>	<u>“LOTTO 1” - IMMOBILE A – abitazione</u> <u>IMMOBILE B - garage</u> <u>IMMOBILE C – posto auto scoperto</u>	
QUESITO N° 2A	RISPOSTE	Allegati
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Unico lotto e più immobili.	
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>		
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Immobile A: abitazione disposta su due livelli Immobile B: garage al piano interrato Immobile C: posto auto scoperto sulla corte condominiale	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Ostra (AN)	
- Località	Frazione Casine	
- Via e numero civico	Via Don Giovanni Orione n. 12.	
- Scala		
- Piano	Abitazione: piano 2-3 Garage: piano interrato Posto auto esterno: piano terra	
- Numero interno		
- Accessi	Immobile A (abitazione): si accede all' immobile attraverso il vano scala comune; Immobile B (garage): si accede all' immobile attraverso la corsia garages condominiale con sbocco su via Don Giovanni Orione; Immobile C (posto auto): si accede all' immobile attraverso la corte condominiale con sbocco su via Don Giovanni Orione;	
- Confini	Immobile A (abitazione): confine lato n-e con vano scala comune, confine lato n-w con proprietà *****, confine sottostante con proprietà *****. Immobile B (garage): confine lato n-e con vano scala comune, confine lato s-e controterra, confine lato s-w con proprietà *****, confine lato n-w con corsia garage comune; confine soprastante con proprietà *****. Immobile C (posto auto): confine lato n-e con proprietà *****, confine lato s-e con proprietà condominio di terzi, confine lato s-w e n-w con corte comune.	
<i>Identificazione catastale</i>	Comune di Ostra (AN)	
- Catasto Terreni	Stralcio di mappa catastale Fgl. 9 Particella 1057. Visura catastale Fgl. 9 Particella 1057 ente urbano di mq. 2.267	ALL. 2 ALL. 3
- Catasto Fabbricati	Immobile A Visura catastale Fgl. 9 particella 1057/31 categoria A/2 Planimetria catastale: Fgl. 9 particella 1057/31 Immobile B Visura catastale Fgl. 9 particella 1057/18 categoria C/6 Planimetria catastale: Fgl. 9 particella 1057/18 Immobile C Visura catastale Fgl. 9 particella 1057/7 categoria C/6 Planimetria catastale: Fgl. 9 particella 1057/7 Elaborato planimetro ed elenco subalterni	ALL. 4a ALL. 5a ALL. 4b ALL. 5b ALL. 4c ALL. 5c ALL. 6

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

<i>Pertinenze</i>		
<i>Accessori</i>		
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	Proprietà generale 101,707 / corte esterna 102,318 / atrio piano terra 102,460 / scale 238,377 / ascensore 168,798 Si allega regolamento di condominio	ALL. 7
QUESITO N° 2B	RISPOSTE	Allegati
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Trattasi di abitazione al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo direttamente collegata, garage al piano interrato e posto auto scoperto sulla corte condominiale; il tutto facente parte di un fabbricato disposto su 4 livelli di piano oltre l' interrato ed edificato nel 2005-2008.	
<i>Composizione interna</i>	Immobile A (abitazione): si accede all' immobile dal vano scala comune, entrando si presenta il soggiorno con l' angolo cottura celato dietro una tramezzatura, un balcone e la scala che sale al piano soffitta dotata di un terrazzino a tasca; proseguendo per il corridoio si giunge alle due stanze da letto di cui una matrimoniale e al bagno. Immobile B (garage): Si accede all' immobile dalla corsia garages condominiale, entrando si presenta un singolo posto auto.	
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
- <i>Tipo di fondazioni</i>	Plinti.	
- <i>Strutture verticali - Solai</i>	Strutture verticali in pilastri c.a.; Solai in latero cemento.	
- <i>Copertura</i>	A tetto.	
- <i>Manto di copertura</i>	Tegole portoghesi.	
- <i>Lattonerie</i>	Rame.	
- <i>Scale</i>	Trani.	
- <i>Pareti esterne dell'edificio</i>	In parte finitura a intonachino e in parte mattoni faccia a vista.	
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
- <i>Infissi esterni</i>	Immobile A (abitazione): finestre e porte finestre in legno con vetro termico e oscuranti costituiti da tapparelle.	
- <i>Infissi interni</i>	Immobile A (abitazione): porte in legno.	
- <i>Tramezzature interne</i>	Immobile A (abitazione): laterizi. Immobile B (garage): blocchetti cls.	
- <i>Pavimentazioni</i>	Immobile A (abitazione): Gres porcellanato. Immobile B (garage): c.a. Immobile C (posto auto) : asfalto.	
- <i>Plafoni (soffitti)</i>	Tinteggiati.	
- <i>Porta di ingresso</i>	Immobile A (abitazione): portoncino blindato. Immobile B (garage): basculante in lamiera.	
- <i>Scale interne</i>	Immobile A (abitazione):pedate in legno su struttura in ferro.	
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- <i>Impianto elettrico</i>	Immobile A (abitazione): impianto di tipo sottotraccia con q.e. a parete. Immobile B (garage): impianto su canalina disposta a parete e soffitto.	
- <i>Impianto idrico</i>	Immobile A (abitazione): impianto di tipo sottotraccia. Immobile B (garage): impianto con tubazioni a vista.	
- <i>Impianto termico</i>	Immobile A (abitazione): impianto costituito da gruppo termico a gas metano e radiatori a parete con termostato di zona.	
<i>Superfici</i>	Vedasi successivo punto 2M.	
<i>Altezze</i>	Immobile A (abitazione): H=2,70 ml Immobile B (garage): H=2,40 ml	
<i>Volumi</i>	Immobile A (abitazione): 291,80 mc Immobile B (garage): 54,20 mc	

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	<p>Immobile A (abitazione): l'immobile si presenta in uno scarso stato di manutenzione; vi sono muffe date da condensa diffuse su pareti e soffitti, in particolar modo accentuate nei ponti termici e un consistente ammaloramento del soffitto del bagno, dato da una problematica di infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante terrazzino a tasca.</p> <p>Immobile B (garage): l'immobile si presenta in uno stato di scarsa manutenzione, ancora oggi sono visibili su pareti e soffitti le tracce dell'alluvione verificatasi nel settembre 2022, da allora nessun intervento di ripristino è stato effettuato.</p> <p>Immobile C (posto auto): l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.</p>	
<i>Ubicazione economica</i>	Gli immobili sono ubicati nella frazione Casine del comune di Ostra, in una zona di recente urbanizzazione, e anch'essa colpita dall'alluvione del settembre '22. L'ubicazione economica fa riferimento ad un contesto secondario e distante circa 20km dai poli cittadini principali quali Senigallia e Jesi.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>		
QUESITO N° 2C	RISPOSTE	Allegati
<i>Dotazioni condominiali</i>		
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni	Si faccia riferimento all'All. 6 e All. 7	
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 dall'attuale proprietario ed eseguito ****	
<i>Occupazione attuale dell'immobile</i>	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla figlia.	
<i>titolo di occupazione</i>		
<i>Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione</i>		
- 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
<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>		
QUESITO N° 2G	RISPOSTE	Allegati
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)</i>	No.	
QUESITO N° 2G1	RISPOSTE	Allegati

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

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>	No.	
<i>- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)</i>	No.	
<i>- Altre trascrizioni</i>		
<i>- Nota di trascrizione RG- RP del</i>	18017 – 11497 - 22/11/1989	ALL. 8j
<i>- Atto Notaio - rep. - del</i>	Atto amministrativo – Ministro degli Interni – Decreto ministeriale	
<i>- Soggetto contro - nato a - il -</i>	**** – OSTRÀ – **** - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
<i>- Soggetto a favore - nato a - il -</i>	**** – SENIGALLIA – **** - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
<i>- Immobile oggetto della trascrizione</i>	Ostra – terreno – fg. 9 map. 12-13	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura
<i>- Nota di trascrizione RG- RP del</i>	5153 – 3124 - 10/03/2009 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	ALL. 8k
<i>- Atto Notaio - rep. - del</i>	BIONDI FEDERICO - 74716/18209 - 25/02/2009	
<i>- Soggetto contro - nato a - il -</i>	***** Nata il **** a MONDOLFO (PU) Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2	
<i>- Soggetto a favore - nato a - il -</i>	***** Nato il ***** a CASTELLEONE DI SUASA (AN) Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 ***** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 ***** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6	
<i>- Immobile oggetto della trascrizione</i>	Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo FRAZ. CASINE - VIA DON ORIONE N. civico - Piano 2-3 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE - VIA DON ORIONE N. civico -	si riportano solo gli immobili oggetto della presente procedura

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	Piano S1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE - VIA DON ORIONE N. civico - Piano T	
- 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...)		
- 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. 8
TRASCRIZIONE PER SUCCESSIONE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Per morte di – nato a – in data	**** – MONDOLFO - MONDOLFO	
- Deceduto ad – in data	****	
- Nota di trascrizione RG- RP del	28238 – 16578 - 03/11/2006	ALL. 8a
-Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.		
- Soggetti a favore (eredi)	**** Nato il **** a CASTELLEONE DI SUASA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6	
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).	Comune F401 - OSTRA (AN) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 872 - 873	si riporta solo l'immobile oggetto del lotto di vendita
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	19952 – 12520 - 02/09/2004	ALL. 8b
- Atto Notaio - rep. - del	BORTOLUZZI VITTORIO - 160689/13249 - 05/08/2004	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** – SENIGALLIA – **** - Per il diritto di PROPRIETA' Per la	

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** Nato il **** a CASTELLEONE DI SUASA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con **** **** Nata il **** a MONDOLFO (PU) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con ****	
- Immobile oggetto della vendita	Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 872 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza Indirizzo FRAZIONE CASINE VIA DON ORIONE N. civico . Immobile n. 2 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 873 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza Indirizzo FRAZIONE CASINE VIA DON ORIONE N. civico .	
- Nota di trascrizione RG- RP del	5154 – 3125 - 10/03/2009	ALL. 8c
- Atto Notaio - rep. - del	BIONDI FEDERICO - 74716/18209 - 25/02/2009	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 **** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** Nato il **** a CASTELLEONE DI SUASA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6	
- Immobile oggetto della vendita	Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo FRAZ. CASINE - VIA DON ORIONE N. civico - Piano 2-3 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE - VIA DON ORIONE N. civico -	si riporta solo l' immobile oggetto del lotto di vendita

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	Piano S1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE - VIA DON ORIONE N. civico - Piano T	
- Nota di trascrizione RG- RP del	6475 – 3929 - 25/03/2009	ALL. 8d
- Atto Notaio - rep. - del	BIONDI FEDERICO - 74820/18293 - 20/03/2009	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** Nato il **** a CASTELLEONE DI SUASA (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	**** Nato il **** a OSTRÀ (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Immobile oggetto della vendita	Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano 2-3 Immobile n. 2 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano S1 Immobile n. 3 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano T	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	17226 – 11240 - 06/07/2022	ALL. 8e
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN)	

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	<p>Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo FRAZIONE CASINE - VIA DON ORIONE N. civico 12 Immobile n. 2 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo FRAZIONE CASINE - VIA DON ORIONE N. civico 12 Immobile n. 3 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZIONE CASINE - VIA DON ORIONE N. civico 12</p>	
- Soggetto contro - nato a - il -	<p>**** Nato il **** a OSTRÀ (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	
- Soggetto a favore - nato a - il -	<p>BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI OSTRÀ E MORRO D'ALBA - OSTRÀ (AN) – 01440090429 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	6476 – 1370 - 25/03/2009	ALL. 8f
- Importo dell'ipoteca	€ 140.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
- Somma mutuata	€ 70.000,00	
- Modalità di rimborso	20 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	<p>Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano 2-3 Immobile n. 2 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano S1 Immobile n. 3</p>	

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano T	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** Nato il **** a OSTRÀ (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - SIENA (SI) – 00884060526 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7730 – 1397 - 08/04/2009	ALL. 8g
- Importo dell'ipoteca		
- Ipoteca derivante da	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 8212 del 14/12/2007	
- Somma mutuata		
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano 2-3 Immobile n. 2 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano S1 Immobile n. 3 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo FRAZ. CASINE, VIA DON ORIONE N. civico SNC Piano T	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** Nato il **** a CASTELLEONE DI SUASA (AN) Codice fiscale **** **** Nata il **** a SENIGALLIA (AN) 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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	**** Nato il **** a SENIGALLIA (AN) Codice fiscale ****	
- Soggetto a favore - nato a - il -	BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. - PESARO (PS) - 02249950417	
- Nota di trascrizione RG- RP del	8304 – 1334 - 03/05/2017	ALL. 8h
- Importo dell'ipoteca	€ 64.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
- Somma mutuata	€ 32.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA DON GIOVANNI ORIONE N. civico 12 Piano 2-3 Immobile n. 2 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA DON GIOVANNI ORIONE N. civico SNC Piano T Immobile n. 3 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 20 metri quadri Indirizzo VIA DON GIOVANNI ORIONE N. civico SNC Piano S1	
- Soggetto contro - nato a - il -	**** Nato il **** a OSTRÀ (AN) Codice fiscale **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI OSTRÀ E MORRO D'ALBA - SOCIETA' COOPERATIVA – OSTRÀ – 01440090429 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	548 – 48 – 17/01/2022	ALL. 8i
- Importo dell'ipoteca	€ 2.395,78	
- Ipoteca derivante da	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO	
- Somma mutuata		
- Modalità di rimborso		
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Immobile n. 1 Comune F401 - OSTRÀ (AN) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 31 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO	

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	<p>CIVILE</p> <p>Consistenza 4,5 vani</p> <p>Indirizzo FRAZIONE CASINE - VIA DON ORIONE N. civico 12</p> <p>Immobile n. 2</p> <p>Comune F401 - OSTRÀ (AN)</p> <p>Catasto FABBRICATI</p> <p>Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 7</p> <p>Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</p> <p>Consistenza 10 metri quadri</p> <p>Indirizzo FRAZIONE CASINE - VIA DON ORIONE N. civico 12</p> <p>Immobile n. 3</p> <p>Comune F401 - OSTRÀ (AN)</p> <p>Catasto FABBRICATI</p> <p>Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1057 Subalterno 18</p> <p>Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</p> <p>Consistenza 20 metri quadri</p> <p>Indirizzo FRAZIONE CASINE - VIA DON ORIONE N. civico 12</p>	
- Soggetto contro - nato a - il -	<p>****</p> <p>Nato il **** a OSTRÀ (AN)</p> <p>Codice fiscale ****</p> <p>Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	
- Soggetto a favore - nato a - il -	<p>CONDOMINIO VIA DON ORIONE 12 – SENIGALLIA – 92024580422 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1</p>	
QUESITO N° 2G3	RISPOSTE	Allegati
<i>Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):</i>	Riscontrate.	
<i>Difformità catastali:</i>	Non riscontrate.	
<i>Dichiarazione di agibilità</i>	Agibilità n. 16 del 16/03/2009	ALL. 9
<i>acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa</i>		
QUESITO N° 2H	RISPOSTE	Allegati
<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Proprietà generale 101,707 / corte esterna 102,318 / atrio piano terra 102,460 / scale 238,377 / ascensore 168,798	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Spese generali € 3.944,76 - Spese corte esterna € 495,00 - Spese atrio piano terra € 150,00 - Spese scale € 125,00 - Spese ascensore € 1.700,00 	<p>Specifica spese di preventivo 01/03/2023-28/02/2024</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>	€ 3.745,34	Rendiconto sino al 28/02/2023
<i>Cause in corso</i>	Il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva immobiliare	
<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> <ul style="list-style-type: none"> * Atto Notaio BIONDI FEDERICO rep. 74820/18293 del 20/03/2009. Soggetto a favore *****, pervenuto da ****; * Atto Notaio BIONDI FEDERICO rep. 74716/18209 del 25/02/2009. Soggetto a favore *****, pervenuto da **** * Atto Notaio BORTOLUZZI VITTORIO rep. 160689/13249 del 05/08/2004. Soggetto a favore *****, pervenuto da **** 	ALL. 10

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

QUESITO N° 2I	RISPOSTE	Allegati
<i>Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967....</i>	L' immobile non è conforme alla disciplina urbanistica.	
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Permesso di costruire n. 46/2005 - Denuncia inizio attività n. 144/2008 - Comunicazione inizio lavori asseverata n. 42/18 (opere di adeguamento antincendio zona garages) 	ALL. 11
<i>Opere abusive</i>	<p>difformità a): gli infissi esterni dell' abitazione hanno misure differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali dei titoli edilizi;</p> <p>difformità b): l' infisso esterno della stanza da letto matrimoniale ha dimensioni non sufficienti a soddisfare il requisito minimo di 1/8 per la superficie finestrata in relazione alla superficie del vano a cui viene data luce;</p>	
<i>Sanabilità ai sensi delle L. 47/85, 724/94 e 326/2003</i>	<p>difformità a): presentazione di S.C.I.A. ai sensi dell' art. 37 D.P.R. 380/01;</p> <p>difformità b): non è possibile ottenere sanatoria. Occorre ripristinare le condizioni di progetto, pertanto sostituire l' infisso esterno con uno di dimensioni uguali a quelle indicate negli elaborati progettuali dei titoli edilizi. Si fa altresì presente che non è possibile ridurre la superficie della stanza da letto, in quanto ai sensi normativi, già minima quale stanza matrimoniale;</p>	
<i>Costi della sanatoria</i>	<p>difformità a): onorario professionale per presentazione pratica S.C.I.A. € 1.000,00 oltre contributo cassa previdenziale e iva; diritti di segreteria € 60,00; oblazione € 516,00; tot. € 1.576,00</p> <p>difformità b): l' intervento di ripristino consiste in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rimozione infisso e controtelaio attuale; - demolizione di porzione di muratura e architrave; - f.p.o. di nuovo architrave; - f.p.o. di nuovo controtelaio comprensivo di riquadratura imbotte; - tinteggiatura porzione di parete sia interna che esterna; - nolo di piattaforma autocarrata; - fornitura e posa in opera di nuovo infisso; <p>tot. € 2.800,00 oltre iva</p> <p><u>tutti i costi sopracitati si intendono stimati e pertanto suscettibili di variazione</u>, con particolare riguardo alla difformità a), la cui effettiva determinazione potrà aversi solamente dopo un' analisi di un tecnico abilitato e definizione dell' iter amministrativo con il comune. Tot. costi occorrenti € 4.376,00 oltre oneri di legge.</p>	
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 n. 16 del 16/03/2009	ALL. 9
QUESITO N° 2M	RISPOSTE	Allegati
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs.</i>	Immobile A (abitazione): Assente.	

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.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 2505

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

192/05 modificato dal d. lgs 311/06		Immobile B (garage): immobile escluso dalla certificazione energetica. Immobile C (posto auto scoperto): immobile escluso dalla certificazione energetica.						
acquisizione della documentazione relativa								
Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica		Immobile A (abitazione): Prodotta, attestato n. 20240324-042035-13512						ALL. 12
QUESITO N° 2N		RISPOSTE						Allegati
Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi		Considerando la zona in cui gli immobili sono ubicati e il loro stato di manutenzione, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 850,00 riferito alla superficie commerciale.						
Metodi corretti di stima applicabili		Conoscenza diretta del mercato immobiliare.						
Tabella dati immobile								
Dati desunti da		Rilievo di sopralluogo e dati desunti dai progetti depositati.						
Immobile	Locali	Superficie lorda mq (fino a 50cm spessore muri perimetrali)	Coeff. di ragguaglio	Superficie comm.le mq	Esposiz.	Stato di manutenz.	Note	
abitazione	abitazione	72.00	1.00	72.00		scarso		
	soffitta	32.00	0.50	16.00		scarso		
	balcone	6.32	0.20	1.26		buono		
	Terrazzo a tasca	14.01	0.25	3.50		non sufficiente	Infiltrazione di acqua al bagno sottostante	
garage		22.60	0.40	9.04		scarso		
posto auto scoperto		10.00	0.20	2.00		buono		
Tot.				103.80				
Tabella valutazione immobile								
Immobile	Locali	Superficie comm.le mq	Valore comm.le €/mq	Aggiunte e detrazioni	Valore comm.le corretto €/mq	Valore totale €	Note	
Lotto 1		103.80	850,00		850,00	88.230,00		
Totale						88.230,00		
Richiamo delle note (ultima col.)								
Elementi di valutazione o svalutazione		Immobile A (abitazione): muffe date da condensa diffuse su pareti e soffitti, e infiltrazione di acqua a livello del soffitto del bagno; Immobile B (garage): nessun intervento di ripristino a seguito dell' alluvione verificatasi nel settembre 2022;						
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura								
Bonifica di rifiuti tossici o nocivi		Nessuno.						
Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)		Tot. costi occorrenti € 4.376,00 oltre oneri di legge.						
Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)								
Altri oneri o pesi								

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

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

<i>VALORE FINALE STIMATO</i>	valore stimato € 88.230,00 costi occorrenti per sanatoria e opere di ripristino in detrazione -€ 4.376,00 TOTALE VALORE PROBABILE € 83.854,00 In cifra tonda € 84.000,00	
QUESITO N° 20	RISPOSTE	Allegati
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>		
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>	Valore intero lotto € 84.000,00	
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita 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. 13
<i>- Almeno 2 fotografie interne</i>	Eseguito.	ALL. 14
<i>- Planimetria catastale immobile</i>	Presente	ALL. 5a-5b-5c
<i>- Visura catastale attuale</i>	Presente.	ALL. 3-4a-4b-4c
<i>- Copia della concessione o licenza edilizia</i>	Denuncia inizio attività n. 144/2008	ALL. 11
<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. 10
<i>- Copia del contratto di locazione</i>		
<i>- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)</i>		
<i>- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)</i>	Presente.	ALL. 1
QUESITO N° 4	RISPOSTE	Allegati
<i>Perizia depositata in formato digitale, con</i>		
<i>- Perizia originale</i>	Eseguito.	
<i>- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutari/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03</i>	Eseguito.	
<i>- Fascicolo degli allegati</i>	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 25/03/2024 indirizzate a: n. 05260372334-9 **** (esecutato) e a mezzo PEC in data 25/03/2024 indirizzate a: bccgecre@pec.it – BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione	

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

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 156/2022

	dei Crediti – s.p.a. (creditore procedente) ubaldo.sassaroli@legalmail.it - Avv. Ubaldo Sassaroli (legale creditore procedente) sabrina.valeri@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Valeri Sabrina (custode giudiziario)	
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti.	ALL. 15
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>		

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

Ancona, 25/03/2024

Il CTU
Geom. Francesco Argalia

