

## Come aggiustare una crepa nel muro: materiali e tecniche

La formazione di crepe nei muri è qualcosa di molto diffuso in appartamenti ed edifici di qualsiasi genere.

Una problematica che si registra con una certa frequenza e che deve essere affrontata in tempo utile prima che diventi di entità maggiore.

Si tratta di un evento da affrontare nel minor tempo possibile, perché può essere portatore di disagi non soltanto dal punto di vista estetico, ma anche funzionale.

Una crepa sulle pareti è infatti un punto di entrata per agenti atmosferici o infiltrazioni d'acqua.

Inoltre può essere la spia di una problematica maggiore che nel tempo può generare danni di una certa consistenza, visto che una crepa con il trascorrere dei mesi può diventare più consistente.

I muri servono a proteggere una casa ed a renderla sicura, ecco perché è indispensabile che siano in massima efficienza. Per quale motivo si formano le crepe nei muri?

Alla base possono esserci fattori disparati, che vanno da problematiche strutturali a movimenti di assestamento dell'edificio passando per fattori esterni come vibrazioni, pioggia, acqua o umidità, fino ad arrivare a motivi prettamente strutturali, che possono riguardare i materiali utilizzati per la costruzione del muro.

Quale che sia la causa è importante riconoscerla correttamente così da agire nel miglior modo possibile.

Iniziamo con una distinzione di base: le **crepe sulle pareti** possono palesarsi su un muro esterno o su uno interno.

### Crepa muro esterno

La **crepa muro** su pareti esterne è quella che può allarmare meno, in quanto non visibile rispetto ad una dentro casa. Inoltre le facciate esterne sono ovviamente più esposte ad agenti atmosferici e fattori vari che possono portare alla formazione di crepe.

Tuttavia è bene intervenire prima possibile appena si iniziano a palesare **crepe muro** sulle pareti esterne.

Importante capire se il problema è relativo soltanto all'intonaco che ricopre la facciata: la parte che più spesso va incontro a danneggiamenti di varia entità.

Un discorso a parte va fatto nel caso in cui la crepa sia molto più profonda, oltre l'intonaco.

Se quest'ultimo può essere facilmente ripristinato senza troppo impegno, crepe nei muri esterni più profonde necessiteranno di un lavoro più approfondito.

In generale quando si interviene su crepe muro esterno il consiglio è anche quello di ricorrere ad antimuffa e prodotti da esterno, più resistenti agli agenti atmosferici.

### Crepa muro interno

Una crepa nel muro interno è decisamente più fastidiosa alla vista, e nella maggior parte dei casi si tratta semplicemente di una questione estetica, facilmente risolvibile con un intervento non troppo invasivo.

Ma una crepa sul muro interno di una casa può anche essere un campanello d'allarme più serio. Tutto dipende ovviamente dalla sua profondità.



Nel caso di crepe su muri interni molto ampie il consiglio è quello di richiedere l'intervento di un tecnico per verificarne le cause. Si potrebbe trattare anche di danni strutturali piuttosto gravi. Viceversa se la crepa è di dimensioni contenute si può intervenire facilmente utilizzando strumenti e prodotti abbastanza economici e senza dover lavorare più di tanto.

### **Come riparare una crepa sul muro**

Che sia su un muro esterno o su uno interno, una volta comparsa una crepa deve essere riparata al meglio. Per farlo è indispensabile avere gli attrezzi adatti: si parla quindi di cemento, intonaco, gesso, stucco ed ancora di carta vetrata, scalpello, martello, cazzuola e pennello.

Il primo passo da fare per eliminare una crepa muro sulle pareti è quello di rimuovere le parti di intonaco che si stanno staccando. Lo si può fare con scalpello, martello o con una spazzola di ferro.

Quindi si procede con una pulizia per eliminare la polvere (va bene anche un pennello bagnato). Si passa poi con la chiusura della crepa, azione che può essere eseguita con cemento e sabbia mescolati, che verranno poi stesi con l'aiuto di una cazzuola sulla superficie da riparare. Una volta asciugata l'amalgama si procederà livellando con carta vetrata ed infine tinteggiando il tutto.

Oltre a questa che è una metodologia standard, ci sono anche altre strade per **aggiustare una crepa nel muro**. Si può ricorrere a prodotti più rapidi se la problematica lo consente.

### **Riparare le crepe con stucco**

Nel caso di **crepe nel muro** di profondità ridotta è possibile anche riparare il tutto soltanto con lo stucco. Esistono molte varianti di questo prodotto e alcune sono proprio specifiche per **crepe sui muri**.

In sostanza, tutte le operazioni sopra indicate vengono sostituite dal passaggio di **stucco per crepe nei muri**, che deve essere fatto entrare bene e lasciato asciugare. Un'operazione semplice che è adatta per casi di danni non troppo invasivi.

Stuccare le crepe di una parete intonacata è estremamente facile. Riparare le crepe con lo **stucco riempitivo per muri** è una operazione che può essere fatta da chiunque ed è una soluzione ideale per sistemare pareti sia interne che esterne.

Il che può andare bene ovviamente se non si parla di danni strutturali: in questo caso per riparare le crepe comparse sarà bene richiedere l'intervento di una figura tecnica.

**La riparazione delle crepe comporta un costo tra i materiali e la manodopera per un importo pari a circa € 1.000,00**

Quindi il costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile è pari a euro **1.487.000,00 (prezzo arrotondato)**.

$$\text{€ 1.528.000,00} - \text{€ 1.000,00} = \text{€ 1.527.000,00}$$



## ELENCO SINTETICO - ISCRIZIONI, TRASCIZIONI ED ANNOTAZIONI

Si riportano di seguito quanto rilevato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona l'elenco sintetico delle formalità a carico del complesso immobiliare sito nel comune di Filottrano (AN), nonché degli esecutati , , , ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni, per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni all'attualità (**vedere allegato n°13 - certificato notarile**).

### ➤ CESPITE IMMOBILIARE (1)

Fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° , distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258 - 444 - 465 → proprietà: (1/12), (1/12), (1/12), (1/4), (1/4), (1/4).

## TRASCIZIONI

- 1) **Trascrizione del 01/04/1978** - Registro Generale n°4420 - Registro Particolare n°3329  
**Atto tra vivi** - Compravendita  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Pucilli Orlando di Filottrano (AN)**  
Repertorio n°23345 del 30/03/1978
- 2) **Trascrizione del 07/04/1986** - Registro Generale n°5706 - Registro Particolare n°3833  
**Atto tra vivi** - Permuta  
Pubblico Ufficiale - **Segretario Comunale Macchiarelli Marcello di Filottrano (AN)**  
Repertorio n°1452 del 13/07/1985
- 3) **Trascrizione del 18/09/2007** - Registro Generale n°24762 - Registro Particolare n°13824  
**Atto tra vivi** - Dichiarazione successione (de cuis)  
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°454 e n°38 del 27/04/2007
- 4) **Trascrizione del 04/02/2009** - Registro Generale n°2259 - Registro Particolare n°1320  
**Atto tra vivi** - Dichiarazione successione integrativa (de cuis)  
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°483 e n°63 del 31/10/2008
- 5) **Trascrizione del 26/04/2021** - Registro Generale n°8798 - Registro Particolare n°5929  
**Atto tra vivi** - Dichiarazione successione (de cuis)  
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°88888 e n°170442 del 12/04/2021



- 6) **Trascrizione del 01/06/2011** - Registro Generale n°11180 - Registro Particolare n°7009  
**Atto tra vivi** – Accettazione tacita eredità a favore  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**  
Repertorio n°14697 del 31/05/2011
- 7) **Trascrizione del 10/07/2020** - Registro Generale n°11578 - Registro Particolare n°7410  
**Atto tra vivi** - Dichiarazione successione (de cuis)  
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°88888 e n°1999471 del 07/07/2020
- 8) **Trascrizione del 22/05/2019** - Registro Generale n°10787 - Registro Particolare n°7163  
**Atto tra vivi** – Accettazione tacita eredità a favore  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Cerioni Maria Luisa di Ancona (AN)**  
Repertorio n°1189 del 04/04/2019
- 9) **Trascrizione del 25/03/2021** - Registro Generale n°6612 - Registro Particolare n°4441  
**Atto tra vivi** – Accettazione tacita eredità a favore  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**  
Repertorio n°24005 del 19/03/2021
- 10) **Trascrizione del 28/04/2011** - Registro Generale n°8666 - Registro Particolare n°5392  
**Atto tra vivi** - Dichiarazione successione (de cuis)  
Ufficio Registro di Ancona - Volume n°9990 e n°1557 del 06/10/2010
- 11) Ufficio Registro di Ancona - n°38 del 09/12/2009  
**Atto tra vivi** – Rinuncia eredità coniuge defunto  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**  
Repertorio n°13075 del 04/12/2009
- 12) **Trascrizione del 11/01/2010** - Registro Generale n°343 - Registro Particolare n°162  
**Atto tra vivi** – Accettazione tacita eredità a favore  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**  
Repertorio n°13177 del 30/12/2009
- 13) **Trascrizione del 07/12/2011** - Registro Generale n°25278 - Registro Particolare n°16405  
**Atto tra vivi** - Dichiarazione successione (de cuis)  
Ufficio Registro di Ancona - Raccolta n°9990 e n°983 del 10/06/2011





## ISCRIZIONI

1) **Trascrizione del 11/07/2023** - Registro Generale n°15239 - Registro Particolare n°10717

**Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Pubblico Ufficiale – **Tribunale Civile di Ancona**

- **Pignoramento Immobili a favore** di Rienza SPV S.r.l.  
Codice fiscale 14108631004
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- **Pignoramento Immobili contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale

2) **Trascrizione del 17/01/2018** - Registro Generale n°804 - Registro Particolare n°640

**Sentenza di fallimento**

Pubblico Ufficiale – **Tribunale Civile di Ancona**

Repertorio n°121 del 22/11/2017

3) **Trascrizione del 10/03/2017** - Registro Generale n°4231 - Registro Particolare n°2731

**Costituzione vincolo di destinazione**

Pubblico Ufficiale – **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**

Repertorio n°20046 del 28/02/2017

- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 4/12  
Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 3/12  
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 3/12  
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
- Codice fiscale
- **Concessione Costituzione vincolo di destinazione a favore dell'** Codice fiscale



4) **Iscrizione del 06/10/2015** - Registro Generale n°16460 - Registro Particolare n°2561  
**Ipoteca Legale a favore Equitalia Centro S.p.a.**  
**Ipoteca Legale** contro - Codice fiscale  
Pubblico Ufficiale - **Equitalia Centro S.p.a.**  
Repertorio n°750/315 del 05/10/2015

5) **Iscrizione del 19/12/2008** - Registro Generale n°30294 - Registro Particolare n°6920  
**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**  
**PARI GRADO** con la n°6919 del 19/12/2008  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**  
Repertorio n°12174 del 18/12/2008

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 4/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano  
Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422

6) **Iscrizione del 19/12/2008** - Registro Generale n°30294 - Registro Particolare n°6919  
**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**  
**PARI GRADO** con la n°6920 del 19/12/2008  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Osimo (AN)**  
Repertorio n°12173 del 18/12/2008

- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Pittura Bruno - Diritto di Proprietà 4/12  
Codice fiscale PTT BRN 26H22 D597F
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 1/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** - Diritto di Proprietà 3/12  
Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo contro** Codice fiscale
- **Concessione Garanzia Mutuo a favore** di Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale  
01377380421



7) **Iscrizione del 04/08/2004** - Registro Generale n°18855 - Registro Particolare n°4320

**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

**PARI GRADO** con la n°4319 del 04/08/2004

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°7755 del 03/08/2004

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** di Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale  
01377380421

7) **Iscrizione del 04/08/2004** - Registro Generale n°18855 - Registro Particolare n°4319

**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

**PARI GRADO** con la n°4320 del 04/08/2004

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°7754 del 03/08/2004

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/4  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano  
Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422

8) **Trascrizione del 02/04/2001** - Registro Generale n°5925 - Registro Particolare n°3897

**Costituzione vincolo di destinazione**

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°4193 del 27/03/2001

- Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -  
Codice fiscale
- Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -  
Codice fiscale
- Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -  
Codice fiscale



Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** - Diritto di Proprietà 1/4 -  
Codice fiscale

Concessione Costituzione vincolo di destinazione **contro** Codice fiscale

- Concessione Costituzione vincolo di destinazione **a favore** di Regione Marche - Codice fiscale 80008630420

9) **Iscrizione del 17/12/1999** - Registro Generale n°23985 - Registro Particolare n°5769

**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

**RINNOVATA il 25/09/2019** - Registro Generale n°22767 - Registro Particolare n°3222

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2754 del 06/12/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano  
Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422

10) **Iscrizione del 17/12/1999** - Registro Generale n°23985 - Registro Particolare n°5768

**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

**RINNOVATA il 20/09/2018** - Registro Generale n°17639 - Registro Particolare n°2698

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2755 del 06/12/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale





- Concessione Garanzia Mutuo a favore Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale 01377380421

11) **Iscrizione del 23/04/1999** - Registro Generale n°7461 - Registro Particolare n°1617

**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

**RINNOVATA il 20/09/2018** - Registro Generale n°17640 - Registro Particolare n°2699

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2143 del 08/04/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale 01377380421

12) **Iscrizione del 23/04/1999** - Registro Generale n°7461 - Registro Particolare n°1616

**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**

**RINNOVATA il 11/03/2019** - Registro Generale n°51477 - Registro Particolare n°630

Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**

Repertorio n°2142 del 08/04/1999

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Hotel Ristorante Sette Colli di Pittura Stefano, & C. S.N.C. Codice fiscale 00981500424
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** Banca di Credito Cooperativo di Filottrano Società Cooperativa a R. L. - Codice fiscale 00135400422



13) **Iscrizione del 12/04/1999** - Registro Generale n°6580 - Registro Particolare n°1420  
**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**  
**RINNOVATA il 20/09/2018** - Registro Generale n°17641 - Registro Particolare n°2700  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**  
Repertorio n°2143 del **08/04/1999**

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 2/8 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale  
01377380421

13) **Iscrizione del 12/04/1999** - Registro Generale n°6579 - Registro Particolare n°1419  
**Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione Garanzia Mutuo**  
**RINNOVATA il 11/03/2019** - Registro Generale n°5176 - Registro Particolare n°629  
Pubblico Ufficiale - **Notaio Ciarletta Pietro di Filottrano (AN)**  
Repertorio n°2143 del **08/04/1999**

- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - senza quota (debitore originario deceduto) -  
Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 4/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 1/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 3/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** - Diritto di Proprietà 3/12 - Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **contro** Codice fiscale
- Concessione Garanzia Mutuo **a favore** Banca delle Marche S.p.a. - Codice fiscale  
01377380421



## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI REGOLARIZZABILI CON LA VENDITA IMMOBILE**

Il CTU, sulla base di quanto contenuto nell'incarico disposto dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto a riportare l'elenco sintetico delle formalità a carico del complesso immobiliare sito nel Comune di Filottrano (AN), ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni, per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni all'attualità.

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di pignoramento saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura esecutiva con il n°147/2023.

Infatti sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta immobiliare tutte le spese relative al trasferimento degli immobili, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, nonché i compensi notarili relativi alla esecuzione di quanto previsto dall'art.591 bis II comma, n°5 del c.p.c. ed oltre all'IVA se dovuta.

## **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il CTU, sulla base di quanto contenuto nell'incarico disposto dal Giudice dell'Esecuzione, ha indicato gli eventuali vincoli che resteranno a carico dell'acquirente dopo l'esecuzione dell'asta immobiliare.

Effettivamente è stato appurato che non risultano sugli immobili ulteriori domande giudiziali ed altre trascrizioni, altri pesi o limitazioni d'uso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, tranne che per alcuni cespiti come di seguito riportato.



## CONCLUSIONI

Il CTU ha svolto un lavoro estimativo basato sull'accertamento della natura e dell'entità del complesso immobiliare appartenente all' (esecutato pignorato), costituito dal seguente bene.

### ➤ CESPITE IMMOBILIARE (1)

Fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante, con sviluppo sui piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo sito a Filottrano (AN) in Via n° , distinto al Catasto Fabbricati del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particella n°258, subalterno n° , con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Filottrano (AN) al foglio n°48, particelle n°258 - 444 - 465.

La stima è stata effettuata attraverso il "cost approach o metodo di stima dei costi", che consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo deprezzato** al momento della valutazione.

Con il **metodo di stima dei costi** sono stati utilizzati i prezzi di recenti compravendite di terreni (atti notarili) siti nella zona locale contraddistinti dal fatto di avere delle caratteristiche simili al lotto da valutare, nonché informazioni dirette e/o conoscenze personali ed altri operatori di settore immobiliare per determinare il valore del suolo.

Per quanto riguarda, invece, i costi di costruzione dei manufatti, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili dall'analisi dei principali bollettini pubblicati dalla Camera di Commercio di Ancona, dai diversi Collegi Professionali, dalle facoltà di estimo ecc...

Di seguito si riporta il bene immobile oggetto di valutazione economica.

- 1) Per il fabbricato da cielo a terra adibito ad albergo - ristorante ubicato in n° del comune di Monte Filottrano (AN), si riporta il **più probabile valore di mercato** (prezzo arrotondato).

⇒ **VALORE TOTALE - € 1.527.000,00**

La valutazione complessiva del patrimonio immobiliare ammonta al valore di € 1.527.000,00 (prezzo arrotondato).

Infine, considerando che risulta presente anche un contratto di comodato gratuito sull'edificio oggetto di pignoramento, il CTU invita i Sig.ri , , , ed il a procedere allo scioglimento del suddetto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Jesi (AN) prima della conclusione della procedura esecutiva.





Tanto doveva sì ad espletamento dell'incarico.

Belvedere Ostrense (AN), 22/01/2024



IL CTU

Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo

*Maurizio Donninelli*

---

*Iscrizione Albo Dottori Agronomi e Dottori Forestali - Marche n° 313  
Via Piana n°2 - 60030 - BELVEDERE OSTRENSE (AN) - P. IVA 02142660428 - C.F. DNNMRZ71R15E388H  
Tel. e Fax 0731/62826 - Cell.335/5266325 - E mail: [donnmau@libero.it](mailto:donnmau@libero.it) - PEC: [m.donninelli@epap.conafpec.it](mailto:m.donninelli@epap.conafpec.it)*

