

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cimarelli Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	14
Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	16
Patti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	17
Stato conservativo .....	17



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	19
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	24
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	27
Regolarità edilizia .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T .....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare .....	39
Riepilogo bando d'asta.....	41



<b>Lotto Unico</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E. ....	45
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.700,00</b> .....	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 .....	47
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T.....	47



Firmato Da: CRISTIANO CIMARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73b3fed731d124a990c6ded67560267e



All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Ing. Cimarelli Cristiano, con studio in Via Clementina, 28 - 60031 - Castelplanio (AN), email [cristiano.cimarelli73@gmail.com](mailto:cristiano.cimarelli73@gmail.com), PEC [cristiano.cimarelli@ingpec.eu](mailto:cristiano.cimarelli@ingpec.eu), Tel. 334 9142550, Fax 0731 813953, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 43°40'21.6"N 13°06'23.1"E)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T (Coord. Geografiche: 43°40'21.6"N 13°06'23.1"E)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra dotato di accesso indipendente sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 18, costituito da cantina, cisterna-lavanderia e centrale termica a piano primo sottostrada, locali d'abitazione ai piani terra e primo con annessa terrazza scoperta al pian terreno; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 207, categoria A/3, Classe 3, consistenza 9 vani, piano S1-T-1, Superficie Catastale Totale: 158 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 151 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 488,05, confinante con strada pubblica Via Trieste, particella 217, strada pubblica Via Rocchetta, ragioni particella 206, salvo altri.

L'immobile in oggetto è ricompreso in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico.

Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/09/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Catani Roberto

Erroneamente in catasto e nell'atto notarile di provenienza viene riportato il civico 10 in realtà trattasi di civico 18 come ben visibile anche dalla targa in prossimità dell'accesso da via Trieste.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Porzione di immobile adibito a magazzino dotato di accesso pedonale (non carrabile) con esigua corte esclusiva ubicato al PT di immobile di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 20; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 206, sub. 5/sub. 7, categoria C/6, Classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, piano T, Superficie Catastale Totale: 25 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 26,03, confinante con con strada pubblica Via Trieste, vano scala, ragioni sub. 6, mappale 207, salvo altri.

L'unità in oggetto è ricompresa in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del

capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico.

Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/09/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Catani Roberto

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

##### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Le planimetrie catastali del mappale 207 (bene n.1 di che trattasi) redatte in data 19.05.2006 dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre a riportare alcune incongruenze non sostanziali (ad esempio l'indicazione nel cartiglio del sub.3 quando in visura catastale il subalterno è assente come pure il numero civico 10 in luogo del 18) e presenta numerose incongruenze grafiche sostanziali e delle quali meglio si riferirà nel seguito nella sezione appositamente dedicata. Di assoluto rilievo il fatto che la terrazza al piano terreno risulti insistere non sul mappale 207 bensì sul mappale 206 confinante: ciò emerge con assoluta chiarezza da un confronto con l'elaborato planimetrico del limitrofo mappale 206 nel quale la terrazza viene indicata con il subalterno 6; nella corrispondente visura catastale che riporta quali attuali intestatari i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'unità sub.6 viene attribuita la categoria catastale F/1; cosippure la cantina rappresentata al piano primo sottostrada nella planimetria catastale del mappale 207 risulta invece insistere anch'essa sul mappale 206.

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 207 e confina a Nord-Ovest con strada pubblica Via Trieste, a Sud-Ovest con particella 217, a Sud con strada pubblica Via Rocchetta e a Nord-Est con ragioni particella 206, salvo altri.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 206 sub. 5/sub. 7 e confina a Nord-Ovest con strada pubblica Via Trieste, a Sud-Ovest con particella 207, a Sud con strada pubblica Via Rocchetta e a Nord-Est con ragioni particella 206 sub.3 e sub.9, salvo altri.

## **CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	22,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	3,30 m	S1
Cisterna - lavanderia	12,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,00 m	S1
Centrale Termica	4,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	1,70 m	S1
Abitazione	52,00 mq	70,60 mq	1	70,60 mq	2,40 m	T
Terrazza	26,00 mq	26,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	54,50 mq	70,60 mq	1	70,60 mq	2,65 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>157,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>157,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella cantina al piano sottostrada risulta essere stato realizzato un soppalco con struttura in travi di legno e tavolato di recente realizzazione della superficie di circa 10 mq. L'intradosso del tavolato è posto ad una quota di 1,85m circa dal pavimento.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (sub.5)	18,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,40 m	T
Corte esclusiva (sub.7)	11,00 mq	11,00 mq	0,18	2,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte esclusiva (sub.7) è di fatto inaccessibile essendo collocata ad una quota assai più elevata rispetto alla strada pubblica via Rocchetta dalla quale è separata per mezzo di un muro di contenimento in c.a. e posta a quota considerevolmente più bassa rispetto alla terrazza mappale 206 sub.6; di fatto risulta essere a tutti gli

effetti annessa alla corte (sub.8) di proprietà altra ditta in quanto non sono presenti opere di recinzione tra le due diverse proprietà. Sono state riscontrate in sede di sopralluogo e di rilievo metrico delle difformità dimensionali rispetto alla planimetria catastale rinvenuta.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 207 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 488,05 Piano S1 - T - 1
Dal 19/05/2006 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 207 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 488,05 Piano S1 - T - 1
Dal 30/06/2006 al 16/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 207 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 488,05 Piano S1 - T - 1
Dal 16/10/2015 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIPE, Fg. 2, Part. 207 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 158 Totale: escluse aree scoperte**: 151 mq Rendita € 488,05 Piano S1 - T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Sebbene si ritenga di dover evidenziare quanto riportato già in precedenza alla sezione Titolarità dell'immobile ovvero come la planimetria catastale del mappale 207 (bene n.1) redatta in data 19.05.2006 dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre a riportare incongruenze non sostanziali (ad esempio l'indicazione nel cartiglio del sub.3 quando in visura catastale il subalterno è assente come pure il numero civico n.10 in luogo del n.18) presenti anche numerose incongruenze grafiche sostanziali. Di assoluto rilievo il fatto che la terrazza al piano terreno risulti insistere non sul mappale 207 bensì sul mappale 206 confinante: ciò emerge con assoluta chiarezza da un confronto con l'elaborato planimetrico del limitrofo mappale 206 nel quale la terrazza viene indicata con il subalterno 6; nella corrispondente visura catastale che riporta quali attuali intestatari i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'unità sub.6 viene attribuita la categoria catastale F/1; cosippure la cantina rappresentata al piano primo sottostrada nella planimetria catastale del mappale 207 risulta invece insistere anch'essa sul mappale 206.

Nella situazione degli intestati dal 19/05/2006 in Comune di Ripe (AN) nei dati anagrafici è erroneamente riportato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (in luogo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nato a RIPE (AN) il 26/02/1940 evidentemente a causa di un mero errore materiale. L'Ufficio ha pertanto proceduto alla VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 - RETT.INTESTAZIONE ESATTO MOD.1/M Voltura n. 15022.1/2006 - Pratica n. AN0102514 in atti dal 30/08/2006.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1994 al 30/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 206, Sub. 5/7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 30/06/2006 al 16/10/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIPE, Fg. 2, Part. 206, Sub. 5/7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 16/10/2015 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIPE, Fg. 2, Part. 206, Sub. 5/7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 26,03 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIPE	2	207			A3	3	9 vani	158 Totale: esluse aree scoperte* *: 151 mq	488,05 €	S1 - T - 1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle necessarie operazioni di rilievo condotte in occasione di sopralluogo (cfr. documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esista rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale a firma dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatte in data 19.05.2006 sono state riscontrate tutta una serie di difformità più o meno rilevanti:

1) al piano primo sottostrada S1 difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti il locale cantina come pure delle dimensioni (larghezza 2,37m molto maggiore di quanto rappresentato in planimetria catastale circa 1,50m) dell'accesso, rilevata per la cantina una altezza netta interna di 3,30-3,35 m in luogo dei 3,10 m indicati in planimetria catastale; inesistenza di un muro che, fungendo da parapetto, costeggia la scala esterna (errata rappresentazione grafica); errato numero di gradini rappresentati (9 in luogo degli 11 esistenti); non è stato rappresentato un gradino all'ingresso del locale cantina. Nella cantina al piano sottostrada risulta essere stato realizzato un soppalco con struttura in travi di legno e tavolato di recente realizzazione della superficie di circa 10 mq. L'intradosso del tavolato è posto ad una quota di 1,85m circa dal pavimento.

2) al pianterreno T difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti la terrazza (soprastante la cantina); nella cucina assenza di un gradino della scala che adduce alla terrazza, rilevata differente larghezza e posizione della finestra; assenza del passaggio tra il vano cucina ed il retro-cucina (è stato richiuso); presenza di ulteriore apertura di forma semicircolare realizzata tra cucina e soggiorno; restringimento della finestra del bagno e mancata rappresentazione di una spalletta al limite della finestra stessa; difformità di ogni tipo interessano i vani soggiorno, scala interna e studio: differenti dimensioni trasversali dei locali, riscontrata assenza dei muri maestri rappresentati tra la scala che adduce al piano primo e soggiorno-studio che di fatto vanno a costituire un openspace e nella posizione delle aperture (finestre) che si affacciano sulla via Trieste; differente forma a L della scala suddetta e presenza di una colonna in acciaio sulla sinistra della rampa rettilinea scala (cfr. doc. fotografica foto n.12 allegata); differente posizionamento passaggi sul muro centrale di spina.

3) al piano primo P1 come al piano terra difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti praticamente tutti i vani principali e secondari; difformità dimensionali e nel posizionamento delle aperture esterne e dei passaggi interni; differenti dimensioni trasversali delle due camere, del corridoio e longitudinale del bagno; riscontrata rilevante difformità riguardo ai muri maestri lungo la scala (dimensione trasversale 15cm misurati in luogo dei 40 cm circa in rappresentazione planimetrica); la scala interna presenta una conformazione diversa da quanto rappresentato nell'elaborato catastale.

Si evidenzia inoltre come, molto probabilmente a causa di un mero errore materiale, nella planimetria catastale nel cartiglio sia erroneamente riportato il sub.3: l'immobile oggetto di stima è privo di subalterno come riscontrabile da visura catastale e come correttamente indicato sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita ed in relazione notarile. Infine di tutto rilievo il fatto che sebbene la cantina e soprastante terrazza siano emergenti (costituendo un volume seminterrato) in maniera assolutamente considerevole dalla linea di terra in particolare nelle adiacenze della pubblica via Rocchetta, non vi sia né all'attualità né in passato (vedi documentazione allegata riguardante le diverse pratiche edilizie compresa la documentazione fotografica della pratica di condono-sanatoria) evidenza alcuna della sagoma della porzione di fabbricato nella rappresentazione catastale (estratto di mappa catastale).

La planimetria catastale del mappale 207 (bene n.1) redatta in data 19.05.2006 dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre a riportare incongruenze non sostanziali (ad esempio l'indicazione nel cartiglio del sub.3 quando in visura catastale il subalterno è assente come pure il numero civico n.10 in luogo del n.18) presenta anche numerose incongruenze grafiche sostanziali. Di assoluto rilievo come la terrazza al piano terreno risulti insistere non sul mappale 207 bensì sul mappale 206 confinante: ciò emerge con assoluta chiarezza da un confronto con l'elaborato planimetrico del limitrofo mappale 206 nel quale la terrazza viene indicata con il subalterno 6; nella corrispondente visura catastale che riporta quali attuali intestatari i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'unità sub.6 viene attribuita la categoria catastale F/1; così pure la cantina rappresentata al piano primo sottostrada nella planimetria catastale del mappale 207 insiste invece anch'essa sul mappale 206.

In ragione della rilevanza e delle numerose incongruenze riscontrate, l'EdG palesando le proprie perplessità, ritenendo che dovessero essere svolti tutti gli approfondimenti del caso ovvero verifiche storiche catastali (acquisendo anche le vecchie planimetrie catastali) richiedeva al GdE di potersi avvalere di ausiliare geometra che procedesse ad un attento esame delle planimetrie allegate agli atti di provenienza che a partire dall'anno 1967 hanno trasferito la proprietà in capo agli odierni esecutati, compreso l'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in Chiaravalle, del 19/03/2007 rep.100886/1522 in rettifica della formalità trascritta ad Ancona il 07/07/2006 ai nn. 17847/10474 per la mancata indicazione di un terzo immobile non oggetto di procedura esecutiva (come riportato in certificazione notarile). Ausiliario che appurasse la genesi delle incongruenze suddette per consentire cos all'EdG di giungere ad un giudizio tecnico estimativo esaustivo e definitivo: il valore di stima oggi formulato sulla base delle planimetrie rinvenute e dei rilievi metrici condotti potrebbe essere rivisto al ribasso all'esito dell'approfondimento richiesto. Approfondimento pertanto dirimente il valore di stima dell'immobile in oggetto e dunque l'intero lotto posto in vendita ed in assenza del quale la futura commerciabilità del bene potrebbe essere inficiata.

Ottenuta l'autorizzazione del GdE il professionista incaricato Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Castelbellino (AN) redigeva la propria relazione specialistica che faceva pervenire al sottoscritto in data 21/02/2026 e che unitamente alla presente perizia estimativa (integrativa) si trasmette alla cancelleria del Tribunale in data odierna 22/02/2026 facendone parte integrante quale ulteriore allegato oltre a quelli precedentemente trasmessi.

Sono dunque presenti difformità catastali sanabili presentando all'Agenzia del Territorio (contestualmente alla SCIA in sanatoria in Comune di cui meglio si tratterà nel seguito nella sezione - Regolarità Edilizia) delle planimetrie catastali aggiornate e quant'altro con una spesa prevista di 4000,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e per diritti e bolli catastali (costi nel dettaglio quantificati nella relazione a firma dell'ausiliare Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Sono altresì presenti delle difformità urbanistiche sanabili presentando in Comune SCIA in sanatoria ex art. 36-bis del DPR 380/01.

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
RIPE	2	206	5-7		C6	2	21 mq	25 mq	26,03 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere censito come una autorimessa (cat. c/6) Nella realtà non vi è allo stato attuale la possibilità di accedere con un automezzo dalla strada pubblica via Trieste ove, in luogo del preesistente passo carrabile, è stato realizzato un marciapiede, ed in più in sostanziale difformità da quanto rappresentato in planimetria catastale dell'unità immobiliare sul fronte del fabbricato (lato via Trieste) è stato parzialmente richiuso l'accesso carrabile suddetto e realizzati al suo posto una finestra ed un portoncino di ingresso. È presente un accesso sul retro dal mappale 206 sub.6 (terrazza) correttamente rappresentato in planimetria catastale.

A seguito delle opportune e quantomai necessarie operazioni di rilievo condotte dal sottoscritto in occasione di sopralluogo (cfr. documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esista rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale.

Rispetto alla planimetria catastale a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 10/01/1994 sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) presenza di aperture esterne difformi per dimensioni, numero e posizionamento; differente spessore dei muri
- 2) lunghezza interna rilevata inferiore a quella desumibile dalla planimetria catastale in scala 1:200; peraltro le dimensioni in pianta risultano congruenti con quelle desumibili dall'elaborato di progetto (Tavola grafica relativa alla Prat. 2412/94) rinvenuto con accesso agli atti ed allegato alla presente perizia estimativa.
- 3) l'altezza interna del locale risulta essere di 2,40m in luogo dei 2,50m indicati in planimetria catastale.

Non è oggetto della procedura esecutiva la terrazza a piano terra sul retro del fabbricato (mappale 206 sub.6) che peraltro risulta catastalmente intestata ai precedenti proprietari ed inclusa in maniera del tutto incoerente nella planimetria catastale del mappale 207 (bene n.1 del lotto unico posto in vendita). Occorrerà procedere con opportune indagini storiche catastali avvalendosi di un ausiliare geometra rinvenendo le vecchie planimetrie per venire a capo di questa incongruenza e dirimere definitivamente la questione.

Inoltre detta terrazza indicata in elaborato planimetrico del mappale 206 al sub. 6 (da visura catastale cat. F/1) costituisce la copertura piana (emergente in maniera considerevole fuori dalla linea di terra) della cantina rappresentata al piano S1 in planimetria catastale del mappale 207 che costituisce il bene n.1 del lotto unico posto in vendita. Preme evidenziare come non vi sia evidenza alcuna del volume emergente in rappresentazione cartografica (estratto di mappa catastale).

Sono dunque presenti difformità catastali sanabili presentando all'Agenzia del Territorio (contestualmente alla CILA in sanatoria in Comune di cui meglio si tratterà nel seguito nella sezione - Regolarità Edilizia) delle planimetrie catastali aggiornate con una spesa prevista di 400,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e per diritti e bolli catastali. Sono altresì presenti delle difformità sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e non si riscontrano incongruenze tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stata riscontrata incongruenza tra i beni oggetto del pignoramento e le risultanze catastali.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.

A seguito delle opportune e quanto mai necessarie operazioni di rilievo condotte in occasione di sopralluogo (cfr. documentazione fotografica allegata) si è potuto constatare come NON esista rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale a firma dal Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* redatta in data 19.05.2006 sono state riscontrate tutta una serie di difformità più o meno rilevanti che nella relativa sezione sono state meglio descritte.

In ragione della rilevanza e delle numerose incongruenze riscontrate, l'EdG palesando le proprie perplessità, ritiene che debbano essere svolti tutti gli approfondimenti del caso ovvero verifiche storiche catastali (acquisendo anche le vecchie planimetrie catastali) avvalendosi di un ausiliare geometra perché proceda ad

attento esame delle planimetrie allegate agli atti di provenienza che a partire dal 1967 hanno trasferito la proprietà in capo agli odierni esecutati compreso l'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in Chiaravalle, del 19/03/2007 rep.100886/1522 in rettifica della formalità trascritta ad Ancona il 07/07/2006 ai nn. 17847/10474 per la mancata indicazione di un terzo immobile non oggetto di procedura esecutiva (come riportato in certificazione notarile). Ausiliario che appuri la genesi delle incongruenze suddette per giungere ad un giudizio tecnico estimativo esaustivo e definitivo: il valore di stima oggi formulato sulla base delle planimetrie rinvenute e dei rilievi metrici condotti potrebbe essere rivisto al ribasso all'esito dell'approfondimento richiesto. Approfondimento pertanto dirimente il valore di stima dell'immobile in oggetto e dunque l'intero lotto posto in vendita ed in assenza del quale la futura commerciabilità del bene potrebbe essere inficiata.

NOTA:

Sono dunque presenti difformità catastali sanabili presentando all'Agenzia del Territorio (contestualmente alla SCIA in sanatoria in Comune di cui meglio si tratterà nel seguito nella sezione - Regolarità Edilizia) delle planimetrie catastali aggiornate con una spesa prevista di 4000,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e per diritti e bolli catastali.

NON esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA Prot. n.5982 del 22.07.2006 a firma del tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Sono presenti delle difformità urbanistiche (per le quali si rimanda alla sezione REGOLARITA' EDILIZIA della presente perizia estimativa) sanabili presentando in Comune SCIA in sanatoria ex art. 36-bis del DPR 380/01.

Si precisa come NON esista il certificato energetico dell'immobile (APE). Pertanto come da incarico ricevuto del GdE il sottoscritto ha proceduto a redigere detto elaborato che viene trasmesso attraverso il portale dedicato della Regione Marche e che si riporta in allegato a questa relazione di stima. In ragione di tutto quanto sopra esposto essendo in particolare il generatore non allacciato alla rete di distribuzione del gas e dunque non alimentato e non funzionante per la redazione dell'APE il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (APE eseguita con "impianto simulato").

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e non si riscontrano incongruenze tra esecutato/i e soggetto/i titolare/i dei diritti reali oggetto di pignoramento.

È stata riscontrata la congruenza tra i beni oggetto del pignoramento e le risultanze catastali.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale : le difformità riscontrate sono state descritte al punto precedente della presente relazione.

NON esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Denuncia di Inizio Attività Prot. n.5982 del 22.07.2006 a firma del tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Sono presenti delle difformità urbanistiche sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01 con oblazione a carico del committente di 1.000,00 € e altri 1.500,00 € onnicomprensivi per le spese tecniche.

Sono altresì presenti difformità catastali sanabili presentando all'Agenzia del Territorio (contestualmente alla CILA in sanatoria in Comune di cui meglio si tratterà nel seguito nella sezione - Regolarità Edilizia) le planimetrie catastali aggiornate con una spesa prevista di 750,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e per diritti e bolli catastali.

**PATTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Non ci sono patti.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Non ci sono patti.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

L'unità immobiliare è in generale in discreto stato considerata anche l'epoca di costruzione per ciò che riguarda gli esterni e in buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa; in cattivo se non pessimo stato per quanto concerne i locali adibiti a ex centrale termica, ex cisterna gasolio wc-lavanderia, il sottoscala, e la cantina al piano S1. Peraltro tali pertinenze risultano non di facile ispezione data la presenza di materiale di ogni genere ivi ammassato. Non si segnalano lesioni e/o filature di rilievo ai diversi piani sui muri portanti eccezion fatta per un distacco della muratura del vano scala esterna lato via Rocchetta. Sempre lungo il prospetto prospiciente la via Rocchetta e nella cantina sono evidenti segni di degrado di intonaci e tinteggiature esterne e interne dovute a infiltrazioni d'acqua dal terreno e/o a fenomeni dovuti all'umidità di risalita che imbibisce le murature portanti.

Preme evidenziare come a seguito dell'accesso agli atti risultino essere stati dichiarati dall'attuale proprietà ed ultimi in ordine cronologico, i soli interventi edili per modifiche interne ed esterne come meglio descritti nella Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla DIA n.914 del 22.07.2006.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Diversamente quello dell'unità in oggetto è pressochè scadente. Il livello delle finiture e impianti è inadeguato e degradato: porzioni di intonaco sono mancanti e/o deteriorate per effetto di infiltrazioni e di umidità di risalita; gli infissi sono da ripristinare e/o sostituire integralmente come pure l'impianto elettrico (cfr. documentazione fotografica foto n.1,42 e da 52 a 57).

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Il bene in oggetto consiste in un intero fabbricato da cielo a terra avente destinazione residenziale, costituito da piano sottostrada (seminterrato), e due piani fuori terra: piano terra e piano primo che risultano collegati mediante una scala centrale interna E' presente altresì una scala esterna che dalla via Rocchetta conduce alla terrazza sul retro al piano terreno. Non risulta costituito un condominio essendo la proprietà unica. Al bene oggetto di stima è annessa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni del fabbricato.

Sono oggetto di proprietà comune ovviamente tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le scale, i cortili e le

facciate come pure gli impianti idrici e fognari, e quant'altro.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da piano terra, primo e secondo con vano scala interna comune che collega i diversi livelli. Non risulta costituito un condominio fra le diverse proprietà. Al bene oggetto di stima è annessa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni del fabbricato.

Sono oggetto di proprietà comune ovviamente tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le scale, i cortili e le facciate come pure gli impianti idrici e fognari, e quant'altro.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

NON sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

NON sono presenti servitù, diritti demaniali o usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato si compone di un piano seminterrato e due piani fuori terra. Al piano S1 troviamo piccolo locale in passato destinato a centrale termica, un secondo locale destinato ad ex cisterna del gasolio ove è stato ricavato una lavanderia e w.c.. Al di sotto della scala esterna è stato ricavato un piccolo locale al cui interno è alloggiata la caldaia a gas GPL.

Al PT accedendo da via Trieste troviamo un unico ambiente (open space) adibito a soggiorno pranzo al centro del quale si diparte la scala che conduce alla zona notte situata al P1; sempre al PT troviamo una cucina e un bagno ancora in fase di ultimazione. Al P1 sbarcando dalla scala si impegna un corridoio centrale che adduce alle tre camere da letto e al bagno.

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso normale/discreto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione per i locali fuoriterza (PT e P1); è invece scadente per le porzioni seminterrate (S1) destinate a vani accessori, locali tecnici, sottoscala e cantina.

Fondazioni: superficiali di tipo nastriforme

Strutture verticali: in muratura di mattoni pieni

Solai: in latero-cemento per le varie elevazioni fuori terra; mentre a PT controterra (non aerato) la porzione di fabbricato lato via Trieste e con soletta in c.a. per la porzione di immobile che da su via Rocchetta.

Copertura: in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in laterizio, non coibentata

Esposizione: NORDOVEST-SUDEST

Altezza interna utile: locali non abitativi a piano primo sottostrada da 1,70m a 2,00m fino a 3,30/3,35m per la cantina;



Altezza interna utile al PT: variabile tra un minimo di 2,37m ad un massimo di 2,41m (altezze rilevate in loco);  
Altezza interna utile al P1: variabile tra un minimo di 1,75m ad un massimo di 2,35m (altezze rilevate in loco) per gli ambienti che danno su via Rocchetta e di 2,64m (altezze rilevate in loco) per le due camere sul fronte lato via Trieste;

Pareti esterne: in laterizi pieni (mattoni) intonacate a cemento a civile e tinteggiate

Pareti interne: in laterizi pieni ad una testa e/o forati posti in foglio intonacate a civile e tinteggiate a tempera; bagni e cucine parzialmente rivestiti in ceramica monocottura. Pavimentazione interna: ceramica monocottura Al piano primo in una camera e nella porzione di corridoio prospiciente via Rocchetta troviamo rivestimento in perlinato.

Infissi esterni ed interni: ante a battente in PVC dotate di persiane in PVC, porte tamburate

Sanitari bagni: in vetrochina italiana

Impianti presenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V sicuramente da ultimare e rivedere integralmente essendo presenti nei locali abitativi giusto le scatole da incasso di punti luce e prese e in totale assenza di cestelli e frutti e di tutta evidenza i cavi conduttori ancora a penzolini, impianto idro-termo sanitario con tubazioni in parte sottotraccia e altre in vista nei locali sottostrada, impianto di riscaldamento a termosifoni la maggior parte dei quali risultano rimossi o assenti con caldaia autonoma a gas (attualmente il generatore è non funzionante a causa del distacco dalla rete di alimentazione gas: in maniera del tutto sconosciuta i precedenti proprietari sembrano in passato avere inopinatamente alimentato la caldaia a gas rinvenuta nel vano sottoscala lato strada via Rocchetta ed i fornelli del piano cottura della cucina una volta presente a PT mediante l'impiego di bombole per uso domestico: in corso di sopralluogo ne sono state rinvenute alcune abbandonate nella cantina a piano primo sottostrada).

Terreno esclusivo: NO

Soffitta esclusiva: NO

Box auto: NO

Dotazioni condominiali: NO

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Caratteristiche costruttive prevalenti

Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Diversamente quello dell'unità in oggetto è pressochè scadente.

Fondazioni: superficiali di tipo nastriforme

Strutture verticali: in muratura di mattoni pieni

Solai: in latero-cemento;

Altezza interna utile: 2,40 m (altezze rilevata in loco);

Pareti esterne: in pietrame e/o laterizi pieni (mattoni) a tre o più teste intonacate a cemento a civile e tinteggiate.

Pareti interne: in pietrame e/o laterizi pieni (mattoni) a tre o più teste intonacate a civile e tinteggiate a tempera;

Pavimentazione interna: ceramica monocottura di scarsa qualità.

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio (sul retro); finestra e persiana in PVC. Sul lato via Trieste un'apertura è priva di infisso ed è stata occlusa alla bell'e meglio con un pannello OSB.

Impianti presenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V sicuramente da ultimare e rivedere integralmente essendo presenti nei locali abitativi giusto le scatole da incasso di punti luce e prese e in totale assenza di cestelli e frutti e di tutta evidenza i cavi conduttori ancora a penzolini; assenti impianto idro-termo sanitario e impianti di scarico.

Terreno esclusivo: SI di esigua superficie (sub. 7) di fatto privo di recinzione risulta annesso alla proprietà del confinante ed irraggiungibile sia dal lato via Rocchetta a causa del notevole dislivello, che impegnando la terrazza sub.6 (di altra ditta e delimitata da una ringhiera in ferro lungo tutto il perimetro).

Soffitta esclusiva: NO

Box auto: NO

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento dell'accesso forzoso non risultava occupato nè dagli esecutati nè da affittuari o altri soggetti ivi residenti a qualunque titolo. Nei vari ambienti, abitativi e non, sono presenti alcuni elementi d'arredo e della mobilia.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento dell'accesso forzoso non risultava occupato né dagli esecutati né da affittuari o altri soggetti ivi residenti a qualunque titolo. Nel locale è utilizzato a tutti gli effetti come magazzino: in esso sono presenti numerosi elementi d'arredo elettrodomestici ingombranti e della mobilia.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1967 al 30/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Poeti Francesco Paolo	28/09/1967	22053	4900
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	18/10/1967		1206
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2006 al	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA</b>			

23/09/2025		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Montali Roberto	30/06/2006	99169	14117
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/07/2006	17847	10474
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2006 al 23/09/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Montali Roberto	19/03/2007	100886	15221
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	23/03/2007	8366	4760
		<b>Registrazione</b>			
				<b>Presso</b>	<b>Data</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 02/08/1979 al 30/06/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Poeti Francesco Paolo	02/08/1979	42425	11914
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	17/08/1979		7111
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2006 al 23/09/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Montali Roberto	30/06/2006	99169	14117
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	07/07/2006	17847	10474
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2006 al 23/09/2025	**** Omissis ****	<b>ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Montali Roberto	19/03/2007	100886	15221
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	23/03/2007	8366	4760
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/07/2006  
Reg. gen. 17848 - Reg. part. 4236  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO  
Data: 30/06/2006  
N° repertorio: 99170  
N° raccolta: 14118

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 07/07/2006  
Reg. gen. 17847 - Reg. part. 10474  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 11/06/2025  
Reg. gen. 12635 - Reg. part. 8917  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2166 del 21/05/2025

**Annotazioni a trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 23/03/2007  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 4760  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Rettifica a TRASCRIZIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10474 del 2006

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria. Formalità' pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2025 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/07/2006  
Reg. gen. 17848 - Reg. part. 4236  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO  
Data: 30/06/2006  
N° repertorio: 99170  
N° raccolta: 14118

**Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a ANCONA il 07/07/2006  
Reg. gen. 17847 - Reg. part. 10474  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 11/06/2025  
Reg. gen. 12635 - Reg. part. 8917  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2166 del 21/05/2025

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 23/03/2007

Reg. gen. 8366 - Reg. part. 4760

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10474 del 2006

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suestipite formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotazione, attualmente risultano essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria. Formalità pregiudizievoli come verificate dalla relazione notarile agli atti della procedura e da Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2025 le cui risultanze (visure) vengono riportate in allegato.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo:

ART. 44 - Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI

Modalità d'attuazione:

- diretta

1. Interventi di ampliamento superiori al 30% della ST esistente:

1.1 Nelle le zone B3 R ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della SUL esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

1.2 Nelle zone B3 R non ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della ST esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alla urbanizzazione primaria (allargamenti stradali e/o parcheggi pubblici e/o verde attrezzato).



Il relativo permesso di costruire sarà rilasciato subordinatamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un PPI dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo punto a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda:

a) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per le urbanizzazioni primarie (allargamenti stradali, parcheggi pubblici, verde attrezzato) ante inizio lavori, in misura non inferiore a mq 6 (sei) per ogni abitante insediabile a seguito della nuova costruzione o dell'ampliamento di edifici esistenti; gli abitanti insediabili verranno così calcolati:  $V$  nuova costruzione (o ampliamento) mc. /mc 120 = abitanti insediabili

b) l'esplicita previsione che le spese notarili relative all'atto d'obbligo e al trasferimento di proprietà delle aree di cui al precedente punto a), a cui provvedere ante inizio lavori, saranno a carico del richiedente;

Lo schema/proposta di atto d'obbligo, da presentare a corredo del PPI dell'area di intervento, sarà elaborato dal richiedente del permesso di costruire sulla base di uno schema/tipo approvato dal Consiglio Comunale.

È facoltà della Giunta Municipale valutare ed accogliere eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente, relative a:

- monetizzazione in luogo della cessione delle aree di cui al precedente punto a) (sulla base di valori unitari per il calcolo del corrispettivo definiti ed aggiornati periodicamente con provvedimento consiliare); la proposta di monetizzazione dovrà essere supportata da una valutazione circa l'inidoneità delle aree da cedere rispetto agli usi pubblici previsti (parcheggi, verde attrezzato, allargamenti stradali) e/o della non fattibilità tecnica delle relative opere di urbanizzazione; tale inidoneità e/o non fattibilità tecnica, evidenziate dal richiedente, saranno preventivamente accertate dal Responsabile del S.U.E. tramite espressione di relativo parere, il quale sarà allegato alla proposta di delibera di approvazione del PPI;

- estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 R (destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale) contigue al lotto edificabile, in disponibilità dello stesso soggetto, nell'ambito delle quali operare le cessioni di cui al precedente punto a); tali proposte potranno riguardare esclusivamente interventi in zone B3 R contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2 R; in tali casi il  $V$  realizzabile sarà comunque calcolato applicando l'indice fondiario di zona sul lotto edificabile, non comprensivo della contigua fascia di allargamento stradale o della contigua zona F2 R identificata e proposta per la cessione.

La superficie realizzabile sarà calcolata applicando l'IF di zona sul lotto edificabile, comprensivo delle aree destinate alla cessione

Destinazioni d'uso

**USI NON AMMESSI**

- esercizi commerciali concentrati al dettaglio e relativi magazzini (centri commerciali, supermercati, grandi magazzini);

- attività di produzione, industriale e artigianale, e relativi magazzini che impiegano più di tre persone e siano in contrasto con l'attività residenziale.

Indici e parametri

IF 0,66 mq/mq

sono consentiti cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale solo per volumi esistenti alla data di approvazione del presente con un minimo di mc. 300 per ogni unità abitativa

HMAX 9.50 m - l'altezza massima degli ampliamenti non può comunque superare la media delle HMAX degli edifici circostanti e l'altezza minima degli edifici

non può essere inferiore alla media delle altezze minime degli edifici circostanti.

DF 10,00 m

DC 5,00 m

D Ssecondo le prescrizioni dell'art. 9 del DM 2/4/1968:

- m 5.00, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

- m 7.50, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

Categorie di intervento:

-MO

-MS  
-R  
-RE  
-NE

Standard

Urbanistici:

-Aree per attrezzature e servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del DM n.1444/1968.

Ecologici:

-IPE = BAF come da prescrizioni del REC

Prescrizioni particolari:

-sono consentite costruzioni a confine, previo accordo fra i confinanti, con impegno e garanzia di raggiungere sul confine la stessa altezza.

-Sono applicabili alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati previste dalla normativa Nazionale e Regionale.

**DISPOSIZIONI PER AUTORIMESSE PRIVATE**

Nei lotti già edificati alla data di adozione della presente variante al PRG ricadenti nella zona B3 R è consentita la realizzazione, previo accordo tra le parti e nel rispetto delle prescrizioni di zona, di autorimesse, distaccate dall'edificio principale, poste sui confini.

Tali manufatti devono avere caratteristiche costruttive e architettoniche congruenti con l'edificio principale.

Possono essere consentite deroghe alle prescrizioni di zona relative alla utilizzazione fondiaria e ai distacchi minimi, fatti salvi i diritti di terzi, qualora sussistano le seguenti condizioni:

-l'unità immobiliare residenziale sia sprovvista di adeguata autorimessa;

-con la realizzazione dell'autorimessa vengano demoliti, se esistenti, manufatti edilizi, anche di maggiore superficie coperta, presenti nel lotto di pertinenza;

-sia possibile una organica integrazione del nuovo manufatto con gli edifici esistenti e l'accesso dalla pubblica via non crei pericoli per la circolazione veicolare e pedonale.

Le autorimesse private, realizzate ai sensi del presente articolo, devono essere legate alla unità immobiliare da vincolo pertinenziale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e non possono essere cedute separatamente.

L'autorimessa, di ogni singola unità immobiliare, non superi comunque la SC di 25 mq, con HMAX di 2.50 m.

L'aumento delle unità immobiliari residenziali nei casi di ristrutturazione RE, demolizione e ricostruzione totale ed ampliamento dovrà prevedere due posti auto per ogni unità immobiliari residenziale salvo i casi di effettiva e documentata impossibilità di realizzazione.

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

L'immobile è porzione di un fabbricato residenziale individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo:

Trattasi di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo:

**ART. 44 - Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI**

Modalità d'attuazione:

- diretta

1. Interventi di ampliamento superiori al 30% della ST esistente:

1.1 Nelle le zone B3 R ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della SUL esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

1.2 Nelle zone B3 R non ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli



interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della ST esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alla urbanizzazione primaria (allargamenti stradali e/o parcheggi pubblici e/o verde attrezzato).

Il relativo permesso di costruire sarà rilasciato subordinatamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un PPI dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo punto a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda:

a) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per le urbanizzazioni primarie (allargamenti stradali, parcheggi pubblici, verde attrezzato) ante inizio lavori, in misura non inferiore a mq 6 (sei) per ogni abitante insediabile a seguito della nuova costruzione o dell'ampliamento di edifici esistenti; gli abitanti insediabili verranno così calcolati:  $V \text{ nuova costruzione (o ampliamento) mc.} / \text{mc } 120 = \text{abitanti insediabili}$

b) l'esplicita previsione che le spese notarili relative all'atto d'obbligo e al trasferimento di proprietà delle aree di cui al precedente punto a), a cui provvedere ante inizio lavori, saranno a carico del richiedente;

Lo schema/proposta di atto d'obbligo, da presentare a corredo del PPI dell'area di intervento, sarà elaborato dal richiedente del permesso di costruire sulla base di uno schema/tipo approvato dal Consiglio Comunale.

È facoltà della Giunta Municipale valutare ed accogliere eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente, relative a:

- monetizzazione in luogo della cessione delle aree di cui al precedente punto a) (sulla base di valori unitari per il calcolo del corrispettivo definiti ed aggiornati periodicamente con provvedimento consiliare); la proposta di monetizzazione dovrà essere supportata da una valutazione circa l'inidoneità delle aree da cedere rispetto agli usi pubblici previsti (parcheggi, verde attrezzato, allargamenti stradali) e/o della non fattibilità tecnica delle relative opere di urbanizzazione; tale inidoneità e/o non fattibilità tecnica, evidenziate dal richiedente, saranno preventivamente accertate dal Responsabile del S.U.E. tramite espressione di relativo parere, il quale sarà allegato alla proposta di delibera di approvazione del PPI;

- estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 R (destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale) contigue al lotto edificabile, in disponibilità dello stesso soggetto, nell'ambito delle quali operare le cessioni di cui al precedente punto a); tali proposte potranno riguardare esclusivamente interventi in zone B3 R contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2 R; in tali casi il V realizzabile sarà comunque calcolato applicando l'indice fondiario di zona sul lotto edificabile, non comprensivo della contigua fascia di allargamento stradale o della contigua zona F2 R identificata e proposta per la cessione.

La superficie realizzabile sarà calcolata applicando l'IF di zona sul lotto edificabile, comprensivo delle aree destinate alla cessione

Destinazioni d'uso

USI NON AMMESSI

- esercizi commerciali concentrati al dettaglio e relativi magazzini (centri commerciali, supermercati, grandi magazzini);

- attività di produzione, industriale e artigianale, e relativi magazzini che impiegano più di tre persone e siano in contrasto con l'attività residenziale.

Indici e parametri

IF 0,66 mq/mq

sono consentiti cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale solo per volumi esistenti alla data di approvazione del presente con un minimo di mc. 300 per ogni unità abitativa

HMAX 9.50 m - l'altezza massima degli ampliamenti non può comunque superare la media delle HMAX degli edifici circostanti e l'altezza minima degli edifici

non può essere inferiore alla media delle altezze minime degli edifici circostanti.

DF 10,00 m

DC 5,00 m

DS secondo le prescrizioni dell'art. 9 del DM 2/4/1968:

- m 5.00, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

- m 7.50, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

Categorie di intervento:

- MO
- MS
- R
- RE
- NE

Standard

Urbanistici:

-Aree per attrezzature e servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del DM n.1444/1968.

Ecologici:

-IPE = BAF come da prescrizioni del REC

Prescrizioni particolari:

-sono consentite costruzioni a confine, previo accordo fra i confinanti, con impegno e garanzia di raggiungere sul confine la stessa altezza.

-Sono applicabili alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati previste dalla normativa Nazionale e Regionale.

DISPOSIZIONI PER AUTORIMESSE PRIVATE

Nei lotti già edificati alla data di adozione della presente variante al PRG ricadenti nella zona B3 R è consentita la realizzazione, previo accordo tra le parti e nel rispetto delle prescrizioni di zona, di autorimesse, distaccate dall'edificio principale, poste sui confini.

Tali manufatti devono avere caratteristiche costruttive e architettoniche congruenti con l'edificio principale.

Possono essere consentite deroghe alle prescrizioni di zona relative alla utilizzazione fondiaria e ai distacchi minimi, fatti salvi i diritti di terzi, qualora sussistano le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare residenziale sia sprovvista di adeguata autorimessa;
- con la realizzazione dell'autorimessa vengano demoliti, se esistenti, manufatti edilizi, anche di maggiore superficie coperta, presenti nel lotto di pertinenza;
- sia possibile una organica integrazione del nuovo manufatto con gli edifici esistenti e l'accesso dalla pubblica via non crei pericoli per la circolazione veicolare e pedonale.

Le autorimesse private, realizzate ai sensi del presente articolo, devono essere legate alla unità immobiliare da vincolo pertinenziale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e non possono essere cedute separatamente.

L'autorimessa, di ogni singola unità immobiliare, non superi comunque la SC di 25 mq, con HMAX di 2.50 m.

L'aumento delle unità immobiliari residenziali nei casi di ristrutturazione RE, demolizione e ricostruzione totale ed ampliamento dovrà prevedere due posti auto per ogni unità immobiliari residenziale salvo i casi di effettiva e documentata impossibilità di realizzazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito ad attenta disamina della documentazione rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trecastelli e dello stato attuale dei luoghi, avendo eseguito anche un confronto con la planimetria catastale di riferimento, l'immobile risulta essere sostanzialmente NON conforme alla documentazione urbanistica e alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Trecastelli (ex Ripe).

Con Prat.n.277/1969 in data 19.11.69 veniva presentata al Comune di Ripe del precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili consistenti nella "costruzione di

una scala esterna che da via Rocchetta porta al primo piano e ampliamento di alcune finestre". In data 21.11.69 il progetto veniva approvato "conchè le scale siano realizzate dentro la cubatura costituita dalla capanna a fianco della casa di abitazione con la sola eccezione del pianerottolo di partenza che potrà essere costruito fuori della capanna surrichiamata per un massimo di 70 cm."

Successivamente a seguito di richiesta di concessione per esecuzione di lavori edili prot. n. 4184 in data 30.07.94 per "ripassatura del tetto con sostituzione del manto di copertura e tinteggiatura esterna di fabbricato di civile abitazione" veniva rilasciata la relativa autorizzazione edilizia Prat. 2473\_94 in data 06.08.94.

Vista la domanda presentata in data 24.04.86 prot.n.1701 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* In data 24.06.2006 Prot.n.1701/86 veniva rilasciato permesso in sanatoria relativamente alla pratica di condono edilizio n.250/86 per "cambio di destinazione d'uso di parte del piano terreno da laboratorio-falegnameria ad abitazione e modifiche estetiche al fabbricato non valutabili in termini di superficie o di volume". Unitamente alla relazione tecnica relativa alla suddetta pratica di sanatoria veniva allegato un "certificato di idoneità statica" a firma del Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 12.06.2006 nel quale lo stesso riporta in premessa come le opere per le quali è stata presentata nell'anno 1986 domanda di condono consistono nel cambio di destinazione d'uso di una parte del pian terreno e come questo abbia comportato il restringimento di due aperture su via Trieste (prima accessi ed ora finestre) e il rifacimento dei solai e del tetto. Il tecnico alla luce anche di quanto esposto in premessa certifica come il fabbricato di cui trattasi è stato edificato in modo idoneo e lo stesso può essere definito stabile in tutte le sue parti, sotto le azioni che su di esso devono considerarsi indotte da quanto prescritto dalla normativa tecnica in vigore.

In occasione dell'ultimo trasferimento di proprietà (atto notarile pubblico di Compravendita a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in Chiaravalle del 30/06/2006 in seguito rettificato, per la mancata indicazione di un terzo immobile non oggetto di procedura esecutiva, con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Montali Roberto, Notaio in Chiaravalle, del 19/03/2007 rep.100886/15221, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 23/03/2007 al n. 4760 di formalità) la parte venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava che le opere relative ai fabbricati oggetto di compravendita erano state effettuate in data antecedente al primo settembre 1967, in base ed in perfetta conformità ed aderenza alle vigenti prescrizioni urbanistiche e come successivamente, non fossero state effettuate delle modifiche per cui si sarebbe resa necessaria la richiesta di autorizzazione o di concessione - anche in sanatoria - o comunque di provvedimenti autorizzativi o di nulla osta di qualsiasi genere, fatta tassativa eccezione per il Permesso in Sanatoria rilasciato dal Comune di Ripe in data 24 giugno 2006.

L'ultimo atto autorizzativo è la Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n.5982 del 22.07.2006 a firma del tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che contemplava i seguenti lavori: realizzazione del bagno a PT nel locale attualmente adibito a retrocucina, chiusura e apertura di passaggi interni, restringimento di finestre, allargamento di passaggio interno tra cucina e soggiorno a PT, sistemazione impianto elettrico ai piani terra e primo, nuovo pavimento in marmo a PT, rifacimento bagno a P1 compresi impianti idrici e di scarico, rifacimento delle tinteggiature interne a PT e P1, rifacimento delle pavimentazioni della terrazza e della scala, ripristino e sistemazione degli infissi esterni mediante riverniciatura; infine sostituzione della porta del locale garage (mappale 206 sub.5) a PT con una nuova realizzata in alluminio ad ante. Nella documentazione rinvenuta risulta essere assente un elaborato grafico dei prospetti e delle sezioni del fabbricato allo stato di progetto e allo stato modificato.

A seguito dell'accesso agli atti non sono state rinvenute né la dichiarazione di agibilità né altra documentazione tecnica riguardante la conformità degli impianti.

Orunque a seguito dell'odierno sopralluogo innumerevoli sono le difformità riscontrate in loco rispetto al progetto allegato all'ultimo atto autorizzativo: progetto che, pare di capire, sia stato redatto all'epoca su base catastale (contenente come già riferito tutta una serie di incongruenze) senza alcuna verifica metrica di riscontro.



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA Prot. n.5982 del 22.07.2006 a firma del tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Le difformità riscontrate rispetto alla tavola di progetto (stato attuale- stato modificato) che risulta allegata alla pratica edilizia di cui sopra riguardano:

A piano terreno : difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti la terrazza (soprastante la cantina); nella cucina assenza di un gradino della scala che adduce alla terrazza, rilevata differente larghezza e posizione della finestra; assenza del passaggio tra il vano cucina ed il retro-cucina (è stato richiuso); presenza di ulteriore apertura di forma semicircolare realizzata tra cucina e soggiorno; restringimento della finestra del bagno e mancata rappresentazione di una spalletta al limite della finestra stessa; difformità di ogni tipo interessano i vani soggiorno, scala interna e camera: differenti dimensioni trasversali dei locali, riscontrata assenza dei muri maestri rappresentati tra la scala che adduce al piano primo e soggiorno - camera che di fatto vanno a costituire un openspace come anche nella posizione delle aperture (finestre) che si affacciano sulla via Trieste; differente forma (non rettilinea ma ad L) della scala di cui sopra con presenza di una colonna in acciaio sulla sinistra della rampa stessa (cfr. documentazione fotografica foto n.12 allegata); differente posizionamento passaggi sul muro centrale di spina. Inesistenza di un muro che, fungendo da parapetto, costeggia la scala esterna (errata rappresentazione grafica); errato numero di gradini rappresentati (9 in luogo degli 11 esistenti). Errata rappresentazione planimetrica del garage (indicato quale Bene 2 della presente perizia e trattato nella relativa sezione).

Al piano primo : analogamente al PT difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti praticamente tutti i vani principali e secondari; difformità dimensionali e nel posizionamento delle aperture esterne e dei passaggi interni; differenti dimensioni trasversali delle due camere, del corridoio e longitudinale del bagno; riscontrata rilevante difformità riguardo ai muri maestri lungo la scala (dimensione trasversale 15cm misurati in luogo dei 40 cm circa in rappresentazione grafica dello stato attuale e modificato); la scala che adduce al piano primo come a quello sottostante presenta una conformazione diversa da quanto rappresentato nell'elaborato grafico di progetto (stato attuale- stato modificato).

Nella cantina al piano sottostrada risulta essere stato realizzato un soppalco con struttura in travi di legno e tavolato di recente realizzazione della superficie di circa 10 mq che va a gravare sulle murature perimetrali e del quale non si trova menzione ovvero rappresentazione grafica alcuna nelle diverse pratiche urbanistiche rinvenute con accesso agli atti.

Nella documentazione rinvenuta risulta essere assente un elaborato grafico dei prospetti e delle sezioni del fabbricato allo stato di progetto e allo stato modificato.

Non esiste attestazione/dichiarazione di agibilità.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termosanitario.

Sono presenti delle difformità (anche strutturali) sanabili presentando in comune una SCIA in sanatoria (accertamento di conformità semplificata) ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/01. Riconoscendo la difficoltà di soddisfare i requisiti della doppia conformità classica, specialmente per edifici datati, è stata introdotta la "doppia conformità semplificata".

Questa nuova procedura introdotta dall'art. 36-bis richiede:

- il rispetto della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso;
- la conformità alla disciplina urbanistica attuale.



Inoltre, il rilascio del titolo ex art. 36-bis può avvenire anche in maniera condizionata: si parla di sanatoria condizionata, cosa che prima non era assolutamente possibile. Infatti, secondo il comma 2 dell'art. 36-bis, il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.

Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

Quindi, il PDC in sanatoria o la SCIA in sanatoria possono essere subordinati a:

- realizzazione interventi per la sicurezza, anche strutturali;
- rimozione opere insanabili.

Si è riferito in perizia di come le difformità riscontrate coinvolgono anche le parti strutturali dell'edificio (svariate difformità nelle dimensioni e posizionamenti delle aperture esterne, nei passaggi interni, nuove aperture, eliminazione dei muri maestri ai lati della scala a PT e riduzione significativa di spessore di quelli al P1 i quali fungono da sostegno alla plafonatura del sottotetto e insistono dunque in falso sul solaio del piano primo, nuova scala in c.a.). In assenza di una più approfondita analisi di tipo strutturale (analisi di vulnerabilità) mediante saggi e prove sui materiali, indagini geognostiche e quant'altro risulta di fatto impossibile al sottoscritto come a chiunque altro quantificare i costi delle opere di eventuale intervento di miglioramento sismico ovvero compensative della riduzione di rigidezza delle strutture portanti, senza predisporre un progetto strutturale vero e proprio che esula dall'incarico di stima ricevuto. Ai fini estimativi si ritiene pertanto di poter decurtare il valore di stima bene in oggetto (Bene n.1) al quale si è pervenuti, nella misura forfettaria del 20%.

Tale importo deve intendersi comprensivo sia dei costi delle opere edili che si dovessero rendere necessarie (eventuali setti murari, irrigidimenti, cerchiature, miglioramento sismico), sia dell'oblazione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei computi estimativi delle opere edili allegati, sia dei compensi spettanti ai professionisti per pratiche amministrative, progettazioni e D.LL. architettonici e strutturali e quant'altro oltre a relativi bolli, imposte e altri oneri di legge.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) che come da mandato viene redatto dal tecnico sottoscritto. In ragione di tutto quanto sopra esposto per la redazione dell'APE il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (APE eseguita con "impianto simulato").

#### ULTERIORE NOTA

Normativa e deroghe per edifici esistenti.

Altezza standard: Il Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975 stabilisce un'altezza minima di 2,70 m per i locali principali, tra cui la cucina, il soggiorno, la sala da pranzo, le camere, ecc.

Deroga per ristrutturazioni: Il "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024) ha introdotto la possibilità di scendere a 2,40 m in caso di ristrutturazioni, garantendo che le condizioni igienico-sanitarie siano rispettate.

L'altezza minima per i locali accessori (come i bagni) è di 2,40 m secondo il D.M. 5 luglio 1975 e la normativa attuale. Il Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) ha confermato questa deroga per gli immobili esistenti ed ha introdotto ulteriori flessibilità per il recupero edilizio, a patto che vengano garantite le idonee condizioni igienico-sanitarie, e che siano rispettati i requisiti di illuminazione e ventilazione.

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad attenta disamina della documentazione rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trecastelli e dello stato attuale dei luoghi, avendo eseguito anche un confronto con la

planimetria catastale di riferimento, l'immobile risulta essere NON conforme alla documentazione urbanistica e le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Trecastelli (ex Ripe).

L'immobile di che trattasi è pervenuto ai precedenti proprietari Sig.ri\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante atto di compravendita in data 2 agosto 1979, quale porzione di fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, privo di impianto termico ed igienico, bisognoso di urgenti e fondamentali opere di ristrutturazione.

A seguito di richiesta di concessione per esecuzione di lavori edili (restauro e risanamento conservativo art.10 REC) prot. n. 914 in data 25.02.94 per "costruzione di un balcone, chiusura di due finestre, installazione impianto di riscaldamento, sostituzione infissi e pavimenti, ripassatura tetto con sostituzione manto di copertura, canali di copertura e discendenti pluviali" veniva rilasciata concessione Prat. 2412/94 in data 01.04.94. Orbene detti interventi hanno riguardato, oltre le parti comuni del fabbricato, esclusivamente altre porzioni di immobile (gli altri subalterni) mentre non hanno interessato in alcun modo l'unità di interesse.

L'ultimo atto autorizzativo è la Denuncia di Inizio Attività DIA Prot. n.5982 del 22.07.2006 a firma del tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (relativa al mappale 207 e al mappale 206 sub.5/7 di interesse) che contemplava nel complesso i seguenti lavori: realizzazione del bagno a PT nel locale attualmente adibito a retrocucina, chiusura e apertura di passaggi interni, restringimento di finestre, allargamento di passaggio interno tra cucina e soggiorno a PT, sistemazione impianto elettrico ai piani terra e primo, nuovo pavimento in marmo a PT, rifacimento bagno a P1 compresi impianti idrici e di scarico, rifacimento delle tinteggiature interne a PT e P1, rifacimento delle pavimentazioni della terrazza e della scala, ripristino e sistemazione degli infissi esterni mediante riverniciatura; infine sostituzione della porta del locale garage (mappale 206 sub.5) a PT con una nuova realizzata in alluminio ad ante. Si può desumere con ciò che gli interventi che possano avere interessato il garage (magazzino) a PT siano stati la sola prevista sostituzione della porta (accesso autorimessa sul fronte via Trieste) e la sistemazione dell'impianto elettrico (oggi con fili in vista e tracce non richiuse).

Nella documentazione rinvenuta risulta essere assente un elaborato grafico dei prospetti e delle sezioni del fabbricato allo stato di progetto e allo stato modificato.

A seguito dell'accesso agli atti non sono state rinvenute né la dichiarazione di agibilità né altra documentazione tecnica riguardante la conformità degli impianti.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Denuncia di Inizio Attività Prot. n.5982 del 22.07.2006 a firma del tecnico Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Non esiste attestazione/dichiarazione di agibilità.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico nello specifico).

Le difformità riscontrate riguardano oltre ad una diversa conformazione planimetrica anche varie discrepanze nelle misure interne in particolare in senso longitudinale, essenzialmente l'uso diverso (destinazione) che oggi viene fatto dell'immobile di fatto adibito a magazzino, anche e per l'effetto delle modifiche apportate, senza autorizzazione/permesso alcuno, al fronte del fabbricato: nella realtà non vi è allo stato attuale la possibilità di accedere dalla strada pubblica via Trieste ove, come già riferito, è stato realizzato un marciapiede ed è stato

parzialmente richiuso l'ex accesso carrabile una volta presente e realizzata al suo posto una finestra ed un portoncino di ingresso.

Sono dunque presenti difformità sanabili presentando in Comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01. L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000,00 €; occorrendone ulteriori 1.000,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e certificazione di agibilità finale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente oltre a quanto precisato nella sezione Formalità Pregiudizievoli.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente oltre a quanto precisato nella sezione Formalità Pregiudizievoli.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1  
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra dotato di accesso indipendente sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 18, costituito da cantina, cisterna-lavanderia e centrale termica a piano primo sottostrada, locali d'abitazione ai piani terra e primo con annessa terrazza scoperta al pian terreno; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 207, categoria A/3, Classe 3, consistenza 9 vani, piano S1-T-1, Superficie Catastale Totale: 158 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 151 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 488,05, confinante con strada pubblica Via Trieste, particella 217, strada pubblica Via Rocchetta, ragioni particella 206, salvo altri. L'immobile in oggetto è ricompreso in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 207, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 94.200,00

È stato utilizzato il metodo di stima per Comparazione Diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.

Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.

Eventuale panoramicità.

Luminosità.

Prospicienza.

Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.

Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.

Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della

specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con

particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.

Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete

di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive.

Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.

Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.

Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.

Modalità di pagamento del prezzo richiesto.

Presenza di mutui bancari.

Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T  
Porzione di immobile adibito a magazzino dotato di accesso pedonale (non carrabile) con esigua corte esclusiva ubicato al PT di immobile di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 20; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 206, sub. 5/sub. 7, categoria C/6, Classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, piano T, Superficie Catastale Totale: 25 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 26,03, confinante con con strada pubblica Via Trieste, vano scala, ragioni sub. 6, mappale 207, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 206, Sub. 5-7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.750,00

È stato utilizzato il metodo di stima per Comparazione Diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.

Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.

Eventuale panoramicità.

Luminosità.

Prospicenza.

Altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.

Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.

Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della

specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con

particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.

Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.

Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete

di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

Caratteristiche produttive.  
 Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.  
 Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.  
 Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.  
 Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.  
 Modalità di pagamento del prezzo richiesto.  
 Presenza di mutui bancari.  
 Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1	157,00 mq	600,00 €/mq	€ 94.200,00	100,00%	€ 94.200,00
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T	25,00 mq	190,00 €/mq	€ 4.750,00	100,00%	€ 4.750,00
				Valore di stima:	€ 98.950,00

Valore di stima: € 98.950,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia - SCIA in sanatoria deprezzamento forfettario del 20% del valore di stima del Bene n.1 (calcolato su € 94.200)	18.840,00	€
Oneri per la CILA in sanatoria in capo al Bene n.2 pari a 1.000,00 € e altri 1000,00 € onnicomprensivi per le spese tecniche	2.000,00	€
Costi da sostenere per sanare le difformità catastali in capo al Bene n.1 per spese tecniche e per diritti e bolli catastali	4.000,00	€
Costi da sostenere per sanare le difformità catastali in capo al Bene n.2 per spese tecniche e per diritti e bolli catastali	400,00	€

**Valore finale di stima: € 73.700,00**

Il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni sono indicate nel paragrafo relativo alla formazione dei lotti.

Lo scrivente Esperto estimatore valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, la valutazione del carente stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di scarsa commerciabilità in considerazione dell'ubicazione, i prezzi di mercato di beni similari in zona alla data odierna, tenuti presenti i fattori corretti e negativi e quant'altro può influire sulla valutazione.

Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, la scrivente ha individuato in €/mq 600,00 il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione, stato d'uso.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private, di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

Alla luce di quanto su esposto, ne discende il conseguente conteggio.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In ragione della rilevanza e delle numerose incongruenze riscontrate, l'EdG palesando le proprie perplessità, ritenendo che dovessero essere svolti tutti gli approfondimenti del caso ovvero verifiche storiche catastali (acquisendo anche le vecchie planimetrie catastali) richiedeva al GdE di potersi avvalere di ausiliare geometra che procedesse ad un attento esame delle planimetrie allegare agli atti di provenienza che a partire dall'anno 1967 hanno trasferito la proprietà in capo agli odierni esecutati, compreso l'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in Chiaravalle, del 19/03/2007 rep.100886/1522 in rettifica della formalità trascritta ad Ancona il 07/07/2006 ai nn. 17847/10474 per la mancata indicazione di un terzo immobile non oggetto di procedura esecutiva (come riportato in certificazione notarile). Ausiliario che appurasse la genesi delle incongruenze suddette per consentire cos all'EdG di giungere ad un giudizio tecnico estimativo esaustivo e definitivo. Approfondimento pertanto dirimente il valore di stima dell'immobile in oggetto e dunque l'intero lotto posto in vendita ed in assenza del quale la futura commerciabilità del bene potrebbe essere inficiata. Ottenuta l'autorizzazione del GdE il professionista incaricato Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Castelbellino (AN) redigeva la propria relazione specialistica che faceva pervenire al sottoscritto in data 21/02/2026 e che unitamente alla presente perizia estimativa (integrativa) si trasmette alla cancelleria del Tribunale in data odierna 22/02/2026 facendone parte integrante quale ulteriore allegato oltre a quelli precedentemente trasmessi.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) che come da mandato viene redatto dal tecnico sottoscritto.

In ragione di tutto quanto sopra esposto per la redazione dell'APE il sottoscritto ha seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (APE eseguita con "impianto simulato").

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelplanio, li 22/02/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cimarelli Cristiano



Firmato Da: CRISTIANO CIMARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73b3fed731d124a990c6ded67560267e



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1  
Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra dotato di accesso indipendente sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 18, costituito da cantina, cisterna-lavanderia e centrale termica a piano primo sottostrada, locali d'abitazione ai piani terra e primo con annessa terrazza scoperta al pian terreno; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 207, categoria A/3, Classe 3, consistenza 9 vani, piano S1-T-1, Superficie Catastale Totale: 158 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 151 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 488,05, confinante con strada pubblica Via Trieste, particella 217, strada pubblica Via Rocchetta, ragioni particella 206, salvo altri. L'immobile in oggetto è ricompreso in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 207, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: ART. 44 - Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI Modalità d'attuazione: - diretta 1. Interventi di ampliamento superiori al 30% della ST esistente: 1.1 Nelle le zone B3 R ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della SUL esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto. 1.2 Nelle zone B3 R non ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della ST esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alla urbanizzazione primaria (allargamenti stradali e/o parcheggi pubblici e/o verde attrezzato). Il relativo permesso di costruire sarà rilasciato subordinatamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un PPI dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo punto a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda: a) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per le urbanizzazioni primarie (allargamenti stradali, parcheggi pubblici, verde attrezzato) ante inizio lavori, in misura non inferiore a mq 6 (sei) per ogni abitante insediabile a seguito della nuova costruzione o dell'ampliamento di edifici esistenti; gli abitanti insediabili verranno così calcolati: V nuova costruzione (o ampliamento) mc. /mc 120 = abitanti insediabili b) l'esplicita previsione che le spese notarili relative all'atto d'obbligo e al trasferimento di proprietà delle aree di cui al precedente punto a), a cui provvedere ante inizio lavori, saranno a carico del richiedente; Lo schema/proposta di atto d'obbligo, da presentare a corredo del PPI dell'area di intervento, sarà elaborato dal richiedente del permesso di costruire sulla base di uno schema/tipo approvato dal Consiglio Comunale. È facoltà della Giunta Municipale valutare ed accogliere eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente, relative a: - monetizzazione in luogo della cessione delle aree di cui al precedente punto a) (sulla base di valori unitari per il calcolo del corrispettivo definiti ed aggiornati periodicamente con provvedimento consiliare); la proposta di monetizzazione dovrà essere supportata da una valutazione circa l'idoneità delle aree da cedere rispetto agli usi pubblici previsti (parcheggi, verde attrezzato, allargamenti stradali) e/o della non fattibilità tecnica delle relative opere di urbanizzazione; tale idoneità e/o non fattibilità tecnica, evidenziate dal richiedente, saranno preventivamente accertate

dal Responsabile del S.U.E. tramite espressione di relativo parere, il quale sarà allegato alla proposta di delibera di approvazione del PPI; -estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 R (destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale) contigue al lotto edificabile, in disponibilità dello stesso soggetto, nell'ambito delle quali operare le cessioni di cui al precedente punto a); tali proposte potranno riguardare esclusivamente interventi in zone B3 R contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2 R; in tali casi il V realizzabile sarà comunque calcolato applicando l'indice fondiario di zona sul lotto edificabile, non comprensivo della contigua fascia di allargamento stradale o della contigua zona F2 R identificata e proposta per la cessione. La superficie realizzabile sarà calcolata applicando l'IF di zona sul lotto edificabile, comprensivo delle aree destinate alla cessione Destinazioni d'uso USI NON AMMESSI - esercizi commerciali concentrati al dettaglio e relativi magazzini (centri commerciali, supermercati, grandi magazzini); -attività di produzione, industriale e artigianale, e relativi magazzini che impiegano più di tre persone e siano in contrasto con l'attività residenziale. Indici e parametri IF 0,66 mq/mq sono consentiti cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale solo per volumi esistenti alla data di approvazione del presente con un minimo di mc. 300 per ogni unità abitativa HMAX 9.50 m - l'altezza massima degli ampliamenti non può comunque superare la media delle HMAX degli edifici circostanti e l'altezza minima degli edifici non può essere inferiore alla media delle altezze minime degli edifici circostanti. DF 10,00 m DC 5,00 m D Ssecondo le prescrizioni dell'art. 9 del DM 2/4/1968: -m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,00; -m 7.50, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; Categorie di intervento: -MO -MS -R -RE -NE Standard Urbanistici: -Aree per attrezzature e servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del DM n.1444/1968. Ecologici: -IPE = BAF come da prescrizioni del REC Prescrizioni particolari: -sono consentite costruzioni a confine, previo accordo fra i confinanti, con impegno e garanzia di raggiungere sul confine la stessa altezza. -Sono applicabili alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati previste dalla normativa Nazionale e Regionale. DISPOSIZIONI PER AUTORIMESSE PRIVATE Nei lotti già edificati alla data di adozione della presente variante al PRG ricadenti nella zona B3 R è consentita la realizzazione, previo accordo tra le parti e nel rispetto delle prescrizioni di zona, di autorimesse, distaccate dall'edificio principale, poste sui confini. Tali manufatti devono avere caratteristiche costruttive e architettoniche congruenti con l'edificio principale. Possono essere consentite deroghe alle prescrizioni di zona relative alla utilizzazione fondiaria e ai distacchi minimi, fatti salvi i diritti di terzi, qualora sussistano le seguenti condizioni: -l'unità immobiliare residenziale sia sprovvista di adeguata autorimessa; -con la realizzazione dell'autorimessa vengano demoliti, se esistenti, manufatti edilizi, anche di maggiore superficie coperta, presenti nel lotto di pertinenza; -sia possibile una organica integrazione del nuovo manufatto con gli edifici esistenti e l'accesso dalla pubblica via non crei pericoli per la circolazione veicolare e pedonale. Le autorimesse private, realizzate ai sensi del presente articolo, devono essere legate alla unità immobiliare da vincolo pertinenziale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e non possono essere cedute separatamente. L'autorimessa, di ogni singola unità immobiliare, non superi comunque la SC di 25 mq, con HMAX di 2.50 m. L'aumento delle unità immobiliari residenziali nei casi di ristrutturazione RE, demolizione e ricostruzione totale ed ampliamento dovrà prevedere due posti auto per ogni unità immobiliare residenziale salvo i casi di effettiva e documentata impossibilità di realizzazione.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T Porzione di immobile adibito a magazzino dotato di accesso pedonale (non carrabile) con esigua corte esclusiva ubicato al PT di immobile di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 20; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 206, sub. 5/sub. 7, categoria C/6, Classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, piano T, Superficie Catastale Totale: 25 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 26,03, confinante con con strada pubblica Via Trieste, vano scala, ragioni sub. 6, mappale 207, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è

regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 206, Sub. 5-7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile è porzione di un fabbricato residenziale individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: Trattasi di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: ART. 44 - Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI Modalità d'attuazione: - diretta 1. Interventi di ampliamento superiori al 30% della ST esistente: 1.1 Nelle le zone B3 R ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della SUL esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto. 1.2 Nelle zone B3 R non ricomprese nel perimetro di piani di lottizzazione approvati e convenzionati gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti superiori al 30% della ST esistente si attuano attraverso intervento edilizio diretto subordinato a atto d'obbligo con cessione di aree destinate alla urbanizzazione primaria (allargamenti stradali e/o parcheggi pubblici e/o verde attrezzato). Il relativo permesso di costruire sarà rilasciato subordinatamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un PPI dell'area di intervento con l'identificazione delle cessioni di cui al successivo punto a), corredato da uno schema/proposta di atto d'obbligo unilaterale che preveda: a) la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree per le urbanizzazioni primarie (allargamenti stradali, parcheggi pubblici, verde attrezzato) ante inizio lavori, in misura non inferiore a mq 6 (sei) per ogni abitante insediabile a seguito della nuova costruzione o dell'ampliamento di edifici esistenti; gli abitanti insediabili verranno così calcolati:  $V \text{ nuova costruzione (o ampliamento) mc.} / \text{mc.} 120 = \text{abitanti insediabili}$  b) l'esplicita previsione che le spese notarili relative all'atto d'obbligo e al trasferimento di proprietà delle aree di cui al precedente punto a), a cui provvedere ante inizio lavori, saranno a carico del richiedente; Lo schema/proposta di atto d'obbligo, da presentare a corredo del PPI dell'area di intervento, sarà elaborato dal richiedente del permesso di costruire sulla base di uno schema/tipo approvato dal Consiglio Comunale. È facoltà della Giunta Municipale valutare ed accogliere eventuali proposte formulate dal richiedente nell'ambito dello schema/proposta di atto d'obbligo presentato dal richiedente, relative a: - monetizzazione in luogo della cessione delle aree di cui al precedente punto a) (sulla base di valori unitari per il calcolo del corrispettivo definiti ed aggiornati periodicamente con provvedimento consiliare); la proposta di monetizzazione dovrà essere supportata da una valutazione circa l'inidoneità delle aree da cedere rispetto agli usi pubblici previsti (parcheggi, verde attrezzato, allargamenti stradali) e/o della non fattibilità tecnica delle relative opere di urbanizzazione; tale inidoneità e/o non fattibilità tecnica, evidenziate dal richiedente, saranno preventivamente accertate dal Responsabile del S.U.E. tramite espressione di relativo parere, il quale sarà allegato alla proposta di delibera di approvazione del PPI; - estensione dell'area di intervento a aree di allargamento stradale o a zone F2 R (destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale) contigue al lotto edificabile, in disponibilità dello stesso soggetto, nell'ambito delle quali operare le cessioni di cui al precedente punto a); tali proposte potranno riguardare esclusivamente interventi in zone B3 R contigue ad aree già destinate dal piano regolatore ad allargamento stradale o a zone F2 R; in tali casi il V realizzabile sarà comunque calcolato applicando l'indice fondiario di zona sul lotto edificabile, non comprensivo della contigua fascia di allargamento stradale o della contigua zona F2 R identificata e proposta per la cessione. La superficie realizzabile sarà calcolata applicando l'IF di zona sul lotto edificabile, comprensivo delle aree destinate alla cessione Destinazioni d'uso USI NON AMMESSI - esercizi commerciali concentrati al dettaglio e relativi magazzini (centri commerciali, supermercati, grandi magazzini); - attività di produzione, industriale e artigianale, e relativi magazzini che impiegano più di tre persone e siano in contrasto con l'attività residenziale. Indici e parametri IF 0,66 mq/mq sono consentiti cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale solo per volumi esistenti alla data di approvazione del presente con un minimo di mc. 300 per ogni unità abitativa HMAX 9.50 m - l'altezza massima degli ampliamenti non può comunque superare la media delle HMAX degli edifici

circostanti e l'altezza minima degli edifici non può essere inferiore alla media delle altezze minime degli edifici circostanti. DF 10,00 m DC 5,00 m DS secondo le prescrizioni dell'art. 9 del DM 2/4/1968: -m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,00; -m 7.50, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; Categorie di intervento: -MO -MS -R -RE -NE Standard Urbanistici: -Aree per attrezzature e servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del DM n.1444/1968. Ecologici: -IPE = BAF come da prescrizioni del REC Prescrizioni particolari: -sono consentite costruzioni a confine, previo accordo fra i confinanti, con impegno e garanzia di raggiungere sul confine la stessa altezza. -Sono applicabili alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati previste dalla normativa Nazionale e Regionale. DISPOSIZIONI PER AUTORIMESSE PRIVATE Nei lotti già edificati alla data di adozione della presente variante al PRG ricadenti nella zona B3 R è consentita la realizzazione, previo accordo tra le parti e nel rispetto delle prescrizioni di zona, di autorimesse, distaccate dall'edificio principale, poste sui confini. Tali manufatti devono avere caratteristiche costruttive e architettoniche congruenti con l'edificio principale. Possono essere consentite deroghe alle prescrizioni di zona relative alla utilizzazione fondiaria e ai distacchi minimi, fatti salvi i diritti di terzi, qualora sussistano le seguenti condizioni: - l'unità immobiliare residenziale sia sprovvista di adeguata autorimessa; -con la realizzazione dell'autorimessa vengano demoliti, se esistenti, manufatti edilizi, anche di maggiore superficie coperta, presenti nel lotto di pertinenza; -sia possibile una organica integrazione del nuovo manufatto con gli edifici esistenti e l'accesso dalla pubblica via non crei pericoli per la circolazione veicolare e pedonale. Le autorimesse private, realizzate ai sensi del presente articolo, devono essere legate alla unità immobiliare da vincolo pertinenziale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e non possono essere cedute separatamente. L'autorimessa, di ogni singola unità immobiliare, non superi comunque la SC di 25 mq, con HMAX di 2.50 m. L'aumento delle unità immobiliari residenziali nei casi di ristrutturazione RE, demolizione e ricostruzione totale ed ampliamento dovrà prevedere due posti auto per ogni unità immobiliare residenziale salvo i casi di effettiva e documentata impossibilità di realizzazione.

**Prezzo base d'asta: € 73.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.700,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 207, Categoria A3	<b>Superficie</b>	157,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è in generale in discreto stato considerata anche l'epoca di costruzione per ciò che riguarda gli esterni e in buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa; in cattivo se non pessimo stato per quanto concerne i locali adibiti a ex centrale termica, ex cisterna gasolio wc-lavanderia, il sottoscala, e la cantina al piano S1. Peraltro tali pertinenze risultano non di facile ispezione data la presenza di materiale di ogni genere ivi ammassato. Non si segnalano lesioni e/o filature di rilievo ai diversi piani sui muri portanti eccezion fatta per un distacco della muratura del vano scala esterna lato via Rocchetta. Sempre lungo il prospetto prospiciente la via Rocchetta e nella cantina sono evidenti segni di degrado di intonaci e tinteggiature esterne e interne dovute a infiltrazioni d'acqua dal terreno e/o a fenomeni dovuti all'umidità di risalita che imbibisce le murature portanti. Preme evidenziare come a seguito dell'accesso agli atti risultino essere stati dichiarati dall'attuale proprietà ed ultimi in ordine cronologico, i soli interventi edili per modifiche interne ed esterne come meglio descritti nella Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla DIA n.914 del 22.07.2006.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra dotato di accesso indipendente sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 18, costituito da cantina, cisterna-lavanderia e centrale termica a piano primo sottostrada, locali d'abitazione ai piani terra e primo con annessa terrazza scoperta al piano terreno; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 207, categoria A/3, Classe 3, consistenza 9 vani, piano S1-T-1, Superficie Catastale Totale: 158 m <sup>2</sup> , Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 151 m <sup>2</sup> , rendita catastale euro 488,05, confinante con strada pubblica Via Trieste, particella 217, strada pubblica Via Rocchetta,ragioni particella 206, salvo altri. L'immobile in oggetto è ricompreso in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 206, Sub. 5-7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Diversamente quello dell'unità in oggetto è pressochè scadente. Il livello delle finiture e impianti è inadeguato e degradato: porzioni di intonaco sono mancanti e/o deteriorate per effetto di infiltrazioni e di umidità di risalita; gli infissi sono da ripristinare e/o sostituire integralmente come pure l'impianto elettrico (cfr. documentazione fotografica foto n.1,42 e da 52 a 57).
<b>Descrizione:</b>	Porzione di immobile adibito a magazzino dotato di accesso pedonale (non carrabile) con esigua corte esclusiva ubicato al PT di immobile di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 20; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 206, sub. 5/sub. 7, categoria C/6, Classe 2, consistenza 21 m <sup>2</sup> , piano T, Superficie Catastale Totale: 25 m <sup>2</sup> , rendita catastale euro 26,03, confinante con con strada pubblica Via Trieste, vano scala, ragioni sub. 6, mappale 207, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 18, PIANO S1-T-1**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/07/2006  
Reg. gen. 17848 - Reg. part. 4236  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO  
Data: 30/06/2006  
N° repertorio: 99170  
N° raccolta: 14118
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 11/06/2025  
Reg. gen. 12635 - Reg. part. 8917  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2166 del 21/05/2025

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A TRECASTELLI (AN) - VIA TRIESTE N. 20, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 07/07/2006  
Reg. gen. 17848 - Reg. part. 4236  
Quota: 1/1  
Importo: € 350.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO  
Data: 30/06/2006  
N° repertorio: 99170  
N° raccolta: 14118
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 11/06/2025  
Reg. gen. 12635 - Reg. part. 8917  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2166 del 21/05/2025

